



W A L T E R
CENEVIVA

*Lei dos Registros
Públicos*

comentada

Sumário

[Abertura](#)

[Créditos](#)

[Abreviaturas](#)

[Prefácio da 20.^a edição](#)

[Prefácio da 19.^a edição](#)

[Introdução](#)

[Disposições Gerais](#)

[Capítulo I - DAS ATRIBUIÇÕES](#)

[Capítulo II - DA ESCRITURAÇÃO](#)

[Capítulo III - DA ORDEM DO SERVIÇO](#)

[Capítulo IV - DA PUBLICIDADE](#)

[Capítulo V - DA CONSERVAÇÃO](#)

[Capítulo VI - DA RESPONSABILIDADE](#)

[Registro Civil das Pessoas Naturais](#)

[Capítulo I - DISPOSIÇÕES GERAIS](#)

Capítulo II - DA ESCRITURAÇÃO E ORDEM DO SERVIÇO

Capítulo III - DAS PENALIDADES

Capítulo IV - DO NASCIMENTO

Capítulo V - DA HABILITAÇÃO PARA O CASAMENTO

Capítulo VI - DO CASAMENTO

Capítulo VII - DO REGISTRO DO CASAMENTO RELIGIOSO PARA EFEITOS CIVIS

Capítulo VIII - DO CASAMENTO EM IMINENTE RISCO DE VIDA

Capítulo IX - DO ÓBITO

Capítulo X - DA EMANCIPAÇÃO, INTERDIÇÃO E AUSÊNCIA

Capítulo XI - DA LEGITIMAÇÃO ADOTIVA

Capítulo XII - DA AVERBAÇÃO

Capítulo XIII - DAS ANOTAÇÕES

Capítulo XIV - DAS RETIFICAÇÕES, RESTAURAÇÕES E SUPRIMENTOS

Registro Civil das Pessoas Jurídicas

Capítulo I - DA ESCRITURAÇÃO

Capítulo II - DA PESSOA JURÍDICA

Capítulo III - DO REGISTRO DE JORNAIS,
OFICINAS IMPRESSORAS, EMPRESAS DE

...

Registro de Títulos e Documentos

Capítulo I - DAS ATRIBUIÇÕES

Capítulo II - DA ESCRITURAÇÃO

Capítulo III - DA TRANSCRIÇÃO E DA
AVERBAÇÃO

Capítulo IV - DA ORDEM DO SERVIÇO

Capítulo V - DO CANCELAMENTO

Registro de Imóveis

Capítulo I - DAS ATRIBUIÇÕES

Capítulo II - DA ESCRITURAÇÃO

Capítulo III - DO PROCESSO DE REGISTRO

Capítulo IV - DAS PESSOAS

Capítulo V - DOS TÍTULOS

Capítulo VI - DA MATRÍCULA

Capítulo VII - DO REGISTRO

Capítulo VIII - DA AVERBAÇÃO E DO
CANCELAMENTO

Capítulo IX - DO BEM DE FAMÍLIA

Capítulo X - DA REMIÇÃO DO IMÓVEL
HIPOTECADO

Capítulo XI - DO REGISTRO TORRENS

Capítulo XII - INCORPORAÇÃO, LOTE
AMENTO, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, LETRA
E CÉDULA ...

Seção I - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Seção II - PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO

Seção III - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM
GARANTIA

Seção IV - LETRA E CÉDULA DE
CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Capítulo XIII - REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

Capítulo XIV - REGISTRO ELETRÔNICO

Disposições Finais e Transitórias

Bibliografia

Índice alfabético-remissivo por assuntos

W A L T E R
CENEVIVA

Advogado — Professor de Direito
Civil da Faculdade Paulista
de Direito da Pontifícia Universidade
Católica de São Paulo

*Lei dos Registros
Públicos*

c o m e n t a d a

Atualizada conforme as Leis n. 11.802, 11.952, 11.965,
11.971, 11.977, 12.010 e 12.100/2009

ISBN : 9788502101616

Dados Internacionais de Catalogação na
Publicação (CIP) (Câmara Brasileira do Livro, SP,
Brasil)

Ceneviva, Walter, 1928-
Lei dos registros públicos comentada /
Walter Ceneviva. - 20. ed. - São Paulo
: Saraiva, 2010.

Bibliografia.

1. Registros públicos - Leis e legis-
lação - Brasil I. Título.

10-02479

CDU-347.136(81)(094.56)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Leis comentadas : Registros públicos :
Direito civil 347.

136(81)(094.56)

2. Leis : Registros públicos : Comentários : Brasil
:Direito civil

347.136(81)(094.56)

<i>Diretor editorial</i>	<i>Antonio Luiz de Toledo Pinto</i>
<i>Diretor de produção editorial</i>	<i>Luiz Roberto Curia</i>
<i>Assistente editorial</i>	<i>Rosana Simone Silva</i>
<i>Produção editorial</i>	<i>Ligia Alves</i> <i>Clarissa Boraschi</i> <i>Maria</i>
<i>Preparação de originais</i>	<i>Maria Lúcia de Oliveira Godoy</i> <i>Cíntia da Silva</i> <i>Leitão</i>
<i>Arte e diagramação</i>	<i>Cristina Aparecida Agudo de Freitas</i>

Revisão de provas	<i>Rita de Cássia Queiroz Gorgati</i>
	<i>Andréa Ferraz Saba</i>
Revisão de provas	<i>Roberto de Mello Jr.</i>
Serviços editoriais	<i>Elaine Cristina da Silva</i>
	<i>Vinicius Asevedo Vieira</i>
Capa	<i>Casa de Ideias / Daniel Rampazzo</i>

**Data de fechamento da edição:
15-4-2010**

Dúvidas?

Acesse www.saraivajur.com.br

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Editora Saraiva.

A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n. 9.610/98 e punido pelo artigo 184 do Código Penal.



Rua Henrique Schaumann, 270, Cerqueira César
— São Paulo — SP

CEP 05413-909

PABX: (11) 3613 3000

SACJUR: 0800 055 7688

De 2^a a 6^a, das 8:30 às 19:30

saraivajur@editorasaraiva.com.br

Acesse: www.saraivajur.com.br

FILIAIS

AMAZONAS/RONDÔNIA/RORAIMA/ACRE

Rua Costa Azevedo, 56 - Centro

Fone: (92) 3633-4227 - Fax: (92) 3633-4782 -

Manaus

BAHIA/SERGIPE

Rua Agripino Dórea, 23 - Brotas
Fone: (71) 3381-5854/3381-5895
Fax: (71) 3381-0959 - Salvador

BAURU (SÃO PAULO)

Rua Monsenhor Claro, 2-55/2-57 - Centro
Fone: (14) 3234-5643 - Fax: (14) 3234-7401 -
Bauru

CEARÁ/PIAUI/MARANHÃO

Av. Filomeno Gomes, 670 - Jacarecanga
Fone: (85) 3238-2323/3238-1384
Fax: (85) 3238-1331 - Fortaleza

DISTRITO FEDERAL

SIA/SUL Trecho 2 Lote 850 - Setor de Indústria e
Abastecimento
Fone: (61) 3344-2920/3344-2951
Fax: (61) 3344-1709 - Brasília

GOIÁS/TOCANTINS

Av. Independência, 5330 - Setor Aeroporto
Fone: (62) 3225-2882/3212-2806
Fax: (62) 3224-3016 - Goiânia

MATO GROSSO DO SUL/MATO GROSSO

Rua 14 de Julho, 3148 - Centro
Fone: (67) 3382-3682 - Fax: (67) 3382-0112 -
Campo Grande

MINAS GERAIS

Rua Além Paraíba, 449 - Lagoinha

Fone: (31) 3429-8300 - Fax: (31) 3429-8310 -
Belo Horizonte

PARÁ/AMAPÁ

Travessa Apinagés, 186 - Batista Campos

Fone: (91) 3222-9034/3224-9038

Fax: (91) 3241-0499 - Belém

PARANÁ/SANTA CATARINA

Rua Conselheiro Laurindo, 2895 - Prado Velho

Fone/Fax: (41) 3332-4894 - Curitiba

**PERNAMBUCO/PARAÍBA/R. G. DO NORTE/
ALAGOAS**

Rua Corredor do Bispo, 185 - Boa Vista

Fone: (81) 3421-4246 - Fax: (81) 3421-4510 -
Recife

RIBEIRÃO PRETO (SÃO PAULO)

Av. Francisco Junqueira, 1255 - Centro

Fone: (16) 3610-5843 - Fax: (16) 3610-8284 -
Ribeirão Preto

RIO DE JANEIRO/ESPÍRITO SANTO

Rua Visconde de Santa Isabel, 113 a 119 - Vila
Isabel

Fone: (21) 2577-9494 - Fax: (21) 2577-8867 /
2577-9565 - Rio de Janeiro

RIO GRANDE DO SUL

Av. A. J. Renner, 231 - Farrapos

Fone/Fax: (51) 3371-4001/3371-1467/3371-1567

Porto Alegre

SÃO PAULO

Av. Antártica, 92 - Barra Funda

Fone: PABX (11) 3616-3666 - São Paulo

Aos meus filhos

Abreviaturas

AC —	Apelação Civil
ACrim —	Apelação Criminal
ADIn —	Ação Direta de Inconstitucionalidade
Ag. —	Agravo
AgP —	Agravo de Petição
AgRg —	Agravo Regimental
Câm. —	Câmara
CC/02 —	Código Civil de 2002

CC/16 —	Código Civil de 1916
CCB —	Cédula de Crédito Bancário
CCI —	Cédula de Crédito Imobiliário
CCIR —	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CComp —	Conflito de Competência
CDC —	Código de Defesa do Consumidor
CF —	Constituição Federal
CLT —	Consolidação das Leis do Trabalho
CMN —	Conselho Monetário Nacional

CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa
—	Jurídica
CP	Código Penal
CPC	Código de Processo Civil
CPP	Código de Processo Penal
CSM	Conselho Superior da
—	Magistratura
CTN	Código Tributário Nacional
<i>DJE</i>	<i>Diário da Justiça do Estado</i>
<i>DJU</i>	<i>Diário da Justiça da União</i>
EC	Emenda Constitucional
ECA	Estatuto da Criança e do
	Adolescente

EDecl —	Embargos de Declaração
ERE —	Embargos em Recurso Extraordinário
Funai —	Fundação Nacional do Índio
HC —	<i>Habeas Corpus</i>
IBGE —	Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCRA —	Instituto Nacional de Coloniza- ção e Reforma Agrária
INSS —	Institituto Nacional do Seguro Social
IRIB —	Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

LCI —	Letra de Câmbio Imobiliário
LDiv —	Lei do Divórcio
LNR —	Lei dos Notários e Registradores
LRP —	Lei dos Registros Públicos
LSN —	Lei de Segurança Nacional
MS —	Mandado de Segurança
ONU —	Organização das Nações Unidas
<i>Par. Jur.</i> —	<i>Paraná Judiciário</i>
RE —	Recurso Extraordinário
Rel. —	Relator

REsp —	Recurso Especial
RJTJRJ —	<i>Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro</i>
RJTRF —	<i>Revista de Jurisprudência do Tribunal Regional Federal</i>
RO —	Recurso Ordinário
RTFR —	<i>Revista do Tribunal Federal de Recursos</i>
RTJ —	<i>Revista Trimestral de Jurisprudência</i>
RTJSP —	<i>Revista do Tribunal de Justiça de São Paulo</i>
SFI —	Sistema de Financiamento Imobiliário

Sinrem	Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantis
—	
STF	Supremo Tribunal Federal
—	
STJ	Superior Tribunal de Justiça
—	
T.	Turma
—	
TFR	Tribunal Federal de Recursos (extinto)
—	
TJ	Tribunal de Justiça
—	
v.u.	votação unânime
—	

Prefácio da 20.^a edição

Tem sido constante, em sucessivos prefácios, a preocupação de lembrar ao leitor a dificuldade resultante das alterações legislativas, nem sempre bem compostas e às vezes contrastantes com outras normas que continuam vigentes. Há até a dificuldade de emendas em desacordo com a estrutura dos Códigos Civil e de Processo Civil, nos quais certos dispositivos interferem, mesmo parcialmente, com as leis novas. Serve de exemplo a referência feita a rito sumaríssimo, em lei de 2009, ignorando o abandono dessa denominação desde 1995.

O esforço para realizar esta edição, mantendo o livro como ferramenta adequada para quem enfrente os problemas dos registros públicos, na atividade profissional ou nos concursos, esbarra, em certas ocasiões, com a impossibilidade de obter solução satisfatória para todos os problemas encontrados. O exemplo deste volume está na necessidade de acrescentar, fora da ordem dos dispositivos da LRP, capítulos alusivos ao registro

eletrônico e à regularização fundiária, com alterações no Estatuto da Cidade. Exemplo de correção integral, no corpo da LRP, está nas alterações introduzidas no art. 110, referente a erros em assentamento do registro civil de pessoas naturais ou a edição do novo art. 237-A, com mudança no processo de registro para parcelamentos do solo e incorporações.

A sucessão não sistemática das emendas cria também a falta de decisões jurisprudenciais compatíveis com os novos dispositivos, nas modificações parciais ou de palavras ou condições isoladas. A atenção é chamada para essa dificuldade, a ser corrigida em próximas edições. Por isso mesmo, a contribuição do leitor, apontando dúvidas ou omissões, continua indispensável para o aprimoramento da obra, conforme ficou dito no prefácio da primeira edição, hoje publicado como Introdução.

São Paulo, janeiro de 2010.
WALTER CENEVIVA

Prefácio da 19.^a edição

Desde a 18.^a edição novas alterações legislativas e constitucionais forçaram a atualização desta obra, de modo a assegurar sua preservação enquanto instrumento de trabalho para os profissionais da área. Foi a oportunidade para rever o livro como um todo, reformulando certas indicações, aprimorando a linguagem de outras, trazendo novas indicações jurisprudenciais.

As mudanças inseridas nesta 19.^a edição ainda não tiveram a extensão desejável, pois a instabilidade legislativa dificulta o pleno ajuste entre o texto da obra no período, ainda que breve, entre a verificação feita pelo autor e a chegada do produto final aos leitores. É dificuldade constante, superada edição após edição, que tende a diminuir, no futuro próximo, com a edição das súmulas de efeito vinculante emitidas pelos tribunais superiores.

A contribuição crítica dos leitores, que não tem faltado desde a publicação original,

continua a ser esperada. Ela é uma das razões pelas quais o sucesso editorial reforça o entusiasmo do autor.

São Paulo, novembro de 2008.

WALTER CENEVIVA

Introdução

Este livro foi escrito com um propósito bem determinado, que tentei seguir com atenção: compor o quadro teórico dos registros públicos abrangidos pela Lei n. 6.015/73, completando-o com suporte jurisprudencial destinado a lhe dar utilidade prática diante dos reclamos dos profissionais do direito.

Evitei, tanto quanto possível, incursões por outros campos, mesmo no âmbito do direito civil. Quando alguma digressão paralela foi imprescindível, busquei realizá-la com o menor número de palavras. O critério foi subjetivo. Não posso dizer senão que fui mais ou menos impelido por impressões pessoais, ora ampliando, ora restringindo trechos, conforme a sensibilidade jurídica me recomendou. Espero ter andado bem, mas a crítica dos leitores, contribuindo para o aprimoramento da obra, dirá melhor, para o futuro.

Creio que o livro será especialmente útil como repositório de informações para quem queira lançar-se a estudo mais profundo dos temas aqui enfocados. Isso porque fiz farta indicação bibliográfica dos autores que têm cuidado da matéria, referindo-os brevemente ao pé da página e dando anotação bibliográfica completa, ao fim.

Os duzentos e noventa e nove artigos da lei mereceram análise individuada, em que me voltei, sobretudo, para a tentativa de informar ao leitor que, tendo um problema a eles pertinente, terá facilidade em encontrar uma solução ou, pelo menos, um caminho no rumo dela.

Entendi, por fim, ser meu dever apontar os defeitos graves de que a lei se ressente. Penso que, sendo como sou, operário do direito, que tem nas leis suas ferramentas de trabalho, devo "afiá-las", por meio de uma crítica construtiva que, mesmo não aceita, abrirá oportunidade a novos estudos, a projeções diversificadas, resultando, ao fim de tudo, em benefício para a aplicação do direito.

Na pesquisa de jurisprudência e em sua catalogação, foi-me de grande utilidade a colaboração da Dra. Maria Evanira Vieira Ceneviva, minha mulher.

Preciso agradecer de modo muito especial a colaboração incansável de minha fiel secretária e excelente amiga Neusa Portes Torres, na transposição de meus rabiscos e borrões para o texto final.

São Paulo, maio de 1979.
WALTER CENEVIVA

Disposições Gerais

LEI N. 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Título I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo I

DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 1.º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta lei.

§ 1.º Os registros referidos neste artigo são os seguintes:

I — o registro civil de pessoas naturais;

II — o registro civil de pessoas jurídicas;

III — o registro de títulos e documentos;

IV — o registro de imóveis.

§ 2.º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 1.º.

1. Registros públicos — A CF atribui à União competência privativa para legislar sobre registros públicos¹. No exercício dessa competência, posto que também prevista na Carta anterior, foi editada a Lei dos Registros Públicos (LRP) — Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, mas vigente a partir de 1.º de janeiro de 1976—, dispondo sobre o regime dos serviços registrais que menciona. Alguns dos elementos essenciais da implementação desses serviços são submetidos à lei estadual (art. 2.º).

O Código Civil de 2002 reclama especial atenção dos profissionais da área registral, pois revogou regras aplicáveis aos registros públicos, dando-lhes nova redação ou mesmo ao repetir as anteriormente vigentes². Embora destinada ao fim indicado no art. 1.º, a LRP tem normas de direito material e processual que excedem esse objetivo. Exemplificam o primeiro caso as pertinentes à instituição do bem de família; o segundo, tanto

as que cuidam de retificação contenciosa do registro quanto as que se referem à remição do imóvel hipotecado.

A LRP é limitada, com abono da tradição, a apenas três serventias. A restrição, se pode ser criticada de um ponto de vista sistemático e orgânico, a favor de uma legislação geral sobre todos os registros, de outro, parece digna de ser mantida, pelas peculiaridades dos demais. A dinâmica da vida moderna, modificando as relações jurídicas, demonstra que, nesse aspecto, a solução adotada foi correta³. Os Serviços de Protesto de Títulos, de Distribuição e de Contratos Marítimos, cuja normatividade é prevista na Lei dos Notários e dos Registradores (LNR) — Lei n. 8.935/94 — mas submetidos a legislação esparsa, não são regulados pela LRP, cujo âmbito é limitado pelos serviços indicados no art. 1.º. Neste e no art. 2.º, a palavra *registro*, assim como em vários outros dispositivos, compreende todos os assentamentos submetidos ao delegado (o registro propriamente dito, as averbações, anotações, matrícula e assim por diante).

2. Fins do registro público — Os serviços concernentes aos registros relacionados no art. 1.º são desempenhados em serventias confiadas a delegados do Poder Público (art. 2.º). A estes o Estado delega a função de receber, conferir e transpor para seus livros declarações orais ou escritas sobre fatos jurídicos e negócios jurídicos dos interessados ou apresentantes. Feitos os registros, passam ao conhecimento de todos os que queiram ou devam ser informados a respeito, exceto os submetidos, por lei, ao sigilo.

A LNR regula atividade, disciplina, direitos e responsabilidade dos notários e registradores. A estes o art. 1.º da LRP faz referência, embora também mencione os tabeliães. A LNR define, ainda, relações deles com seus empregados, prepostos e auxiliares (v., adiante, neste capítulo, *Encerramento da delegação*, com suas consequências).

Autenticidade é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade: de coisa, documento ou declaração verdadeiros. O registro cria presunção relativa de verdade. É retificável, modificável e, por ser o oficial um

receptor da declaração de terceiros, que examina segundo critérios predominantemente formais, não alcança o registro o fim que lhe é determinado pela definição legal: não dá autenticidade ao negócio causal ao fato ou ato jurídico de que se origina. Só o próprio registro tem autenticidade.

A *segurança*, como libertação do risco, é, em parte, atingida pelos registros públicos. Aperfeiçoando-se seus sistemas de controle e sendo obrigatórias as remissões recíprocas, tendem a constituir malha firme e completa de informações.

Eficácia é aptidão de produzir efeitos jurídicos, calcada na segurança dos assentos, na autenticidade dos negócios e declarações para eles transpostos. O registro, propiciando publicidade em relação a todos os terceiros, no sentido mais amplo, produz o efeito de afirmar a boa-fé dos que praticam atos jurídicos baseados na presunção de certeza daqueles assentamentos.

Além dos fins expressos no art. 1.º, os registros públicos cumprem a essencial função de assegurar, enquanto serviços de organização técnica e administrativa dos direitos a

que se referem, a publicidade dos atos jurídicos⁴. O Decreto n. 4.857/39, que a LRP revogou, não se referia à eficácia, mas à *validade* dos atos jurídicos. A mudança se afina com a melhor doutrina. O legislador, entretanto, não adotou critério técnico desejável: nos arts. 132 e 172 permanece a *validade* como objetivo do registro.

Esses fins provocam o retorno, para certo número de atos, ao formalismo. A civilização pluraliza cautelas e formalidades, aparentemente complicando a vida⁵.

3. Efeitos do registro público — Os efeitos jurídicos produzidos são de três espécies básicas, não estanques⁶:

a) *constitutivos*— sem o registro o direito não nasce;

b) *comprobatórios*— o registro prova a existência e a veracidade do ato ou fato ao qual se reporta;

c) *publicitários*— o ato ou fato registrado, com raras exceções, é acessível ao conhecimento de todos, interessados e não interessados⁷.

Da primeira espécie são exemplos: no registro civil de pessoas naturais, o casamento e a emancipação; no registro civil de pessoas jurídicas, o dos atos constitutivos da pessoa jurídica; no registro de imóveis, a aquisição de propriedade imóvel por ato entre vivos.

Da segunda espécie são exemplos: no registro civil de pessoas naturais, o assento de óbito da pessoa presumidamente morta; no de pessoas jurídicas, a matrícula de jornal ou outra publicação periódica para comprovar a não clandestinidade; no de títulos e documentos, a transcrição de instrumentos particulares para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor.

Da terceira espécie são exemplos: no registro civil de pessoas naturais, a interdição e a declaração de ausência; no de pessoas jurídicas, as averbações por alteração na matrícula de jornais, revistas e emissoras de radiodifusão; no de títulos e documentos, os contratos de locações de serviços não atribuídos a outros registradores.

4. Delegado, exercício da delegação e concurso de ingresso — A atividade

registrária, embora exercida em caráter privado⁸, tem características típicas de serviço público. As serventias mencionadas no art. 1.º são confiadas à responsabilidade de delegados, aos quais o Estado incumbe, para alcançar um ou alguns dos efeitos enunciados de receber, conferir e transpor para seus registros declarações e negócios jurídicos dos interessados, para dá-los ao conhecimento de todos os terceiros, tirante poucas exceções expressamente ressalvadas.

O étimo do termo *delegação* vincula-o à pessoa que se substitui por outra. *Delegação* ou seus derivados (delegado, delegacia) nem sempre correspondem ao significado gramatical ou etimológico, como se ilustra com delegado de polícia ou delegado de ensino, servidores públicos, como quaisquer outros, embora diferenciados pelas funções a eles atribuídas por lei. A Constituição contempla diversas espécies de delegação, no âmbito do Legislativo (arts. 49, V, 59, IV, 68, I e § 2.º), do Executivo (arts. 84, parágrafo único, e 87, IV) e mesmo do Judiciário (art. 102, I, m), inconfundíveis com outros atos de direito administrativo, tais como autorização,

concessão e mesmo a nomeação. A delegação prevista no art. 236 da CF é administrativa, atribuída pelo Poder Executivo a prestadores de serviço público, não servidores públicos.

Para o direito administrativo, o ato de delegar consiste em atribuir atividade própria da administração a um ente privado (pessoa natural ou jurídica) ou público.

O Estado tem a faculdade de realizar registros públicos (como o faz no registro de comércio nos tabelionatos de protestos ou de contratos marítimos, consoante orientação também adotada em outros países). A CF atribuiu mencionada faculdade, em casos determinados, a agentes privados, conforme a previsão do art. 236. A administração:

a) passa a atuar fora de seus quadros, certo que o registrador e o notário não são servidores da administração direta, mas agentes públicos, cujo enquadramento técnico tem passado por alternativas históricas, constitucionais, legais e jurisprudenciais, conforme anotado ao longo das sucessivas edições deste livro;

b) legitima os delegados para a prática de atos que regulam interesses privados ou da própria administração, dando-lhes eficácia.

A *delegação* de que se trata consiste em ato administrativo complexo (compreende desde o concurso público até a outorga) enquanto meio criado pelo direito para permitir a atuação do interesse público por meio de prestador de serviço de caráter privado, habilitado para a prática de atos cuja competência lhe é atribuída por lei.

Tendo o Congresso mantido o veto oposto pelo Presidente da República ao art. 2.º da LNR que atribuía a delegação ao Poder Judiciário, cessou a dúvida possível sobre sua exclusão da competência para o ato de delegar, tradicionalmente atribuída ao Poder Executivo, mas confirmada para a fiscalização. Nos anos de vigência da LNR a definição funcional dos registradores e notários variou na jurisprudência, em especial no exame do direito à aposentadoria, antes e depois da EC n. 20/98.

A delegação é, a rigor, irrevogável desde o ato perfeito e acabado da outorga, só podendo ser cassada nas hipóteses legais,

obedecido o devido processo legal. Por sua natureza é:

a) permanente ou estável desde a outorga, não submetida ao estágio probatório pelo qual passa o servidor público da administração direta e indireta (CF, art. 41), não sujeito à aposentadoria expulsória, ao atingir 70 anos de idade, pois o *caput* do art. 40 da Constituição, que antes se referia genericamente à aposentadoria do servidor, passou a dizer respeito apenas aos titulares de cargos efetivos em espécie, estes sim aposentáveis aos 70 anos (v., adiante, *Encerramento da delegação*);

b) extensiva a todos os atos integrados à função e ao objeto desta;

c) imposta ao próprio delegante, pois submete os atos notariais e registrários de seu interesse à aferição do oficial e suspende sua competência de outorgar outra delegação simultânea para o mesmo cargo;

d) descontínuável, por suspensão do titular, nos casos disciplinares e na forma da lei⁹.

A atuação funcional do titular é legitimada nos limites dos poderes outorgados pela

delegação e, para registrador civil de pessoas naturais ou de imóveis, exercível exclusivamente na área territorial criada pela divisão interna do Estado ou do Distrito Federal, sob a fiscalização do Poder Judiciário, ante a explícita normatização constitucional.

A delegação envolve, do ângulo do delegante, forma de representação do poder estatal, pois credencia uma pessoa natural para delegado do Poder Público, e não de um ou mais órgãos específicos do Estado. O delegante é o Estado e não um Poder, uma pessoa ou o ocupante de certo cargo, embora a administração deva atuar na espécie, através do Executivo. Vista sob o prisma do delegado, é vinculada à sua qualificação como agente público e a seu exercício, nessa condição, no território de uma unidade federativa ou do Distrito Federal.

A. Substituição do delegado — O substituto do titular é designado por ele, sem que a escolha constitua subdelegação. O registrador e o notário são, cada qual, o delegado principal ou único para serviço determinado. Seu substituto, que ele escolhe com autoridade exclusiva, remunera e disciplina, na

forma da legislação trabalhista, mantém a qualidade de preposto, mesmo quando entre no exercício da função principal.

Na substituição, autorizada por lei, há forma imprópria de transmissão de competência ¹⁰. A transmissão, tomado o termo em sentido amplo, integra a natureza dinâmica do exercício do cargo. A competência constitucional do Poder Público não é transferida ao titular, mas a substituição é imprescindível para a ininterrupta atividade registrária e notarial. O substituto atua por conta e risco do delegado.

O interventor nomeado no afastamento disciplinar do titular e de seu substituto não é delegado ¹¹, pois intervém em situação provisória, ordenada pelo órgão estatal, vale dizer o juízo competente, de livre escolha deste, assim também substituível. O substituto mais antigo tem direito preferencial de ser designado para responder pelo expediente, até a nomeação do novo titular, quando extinta a delegação ¹². Atua por conta do Estado que o nomeou.

B. Relações do delegado com o Estado e com terceiros — As relações entre o Poder

Público delegante e o delegado se desenvolvem sob a discricção daquele, que:

a) emite a outorga e regula a atividade do delegado, impondo condições para o ingresso na função e para o exercício dela, podendo suspendê-la ou cassá-la, respeitado o direito de defesa;

b) disciplina a responsabilidade administrativa do delegado, pelos fatos da serventia;

c) define a fiscalização pelo Poder Judiciário, sob o juiz competente, na comarca, e sob o órgão judiciário de segundo grau, o corregedor-geral, no Estado;

d) fixa emolumentos, sendo as regras gerais de nível federal e as especiais variáveis em cada unidade da Federação.

Embora não sejam próprias do direito do consumidor, as relações entre o delegado e sua clientela são examinadas do ponto de vista do predominante interesse desta. Compreendem, na adequada realização dos serviços:

a) precedência rigorosa por ordem de apresentação¹³;

b) dever de atender, informar e certificar o que for de direito, no prazo e na forma da lei;

c) observância dos preceitos relativos à administração direta e indireta, inseridos na Constituição (art. 37, *caput*);

d) responsabilidade pelos atos praticados na serventia, de ofício ou a requerimento dos interessados;

e) direito de cobrar emolumentos integrais na forma estabelecida pela lei estadual, de acordo com normas gerais fixadas pela União¹⁴.

C. Concurso de habilitação — O delegado não é nomeado, mas recebe a outorga da delegação. Para tanto, o candidato deve preencher requisitos previstos em lei¹⁵, cuja normatividade geral, imposta nacionalmente, compreende a qualificação para o exercício profissional, em concurso aberto a todo concorrente, que comprove o direito de participar da disputa.

O concurso é meio hábil do qual se serve o Poder Público para verificação objetiva da capacidade dos candidatos. Deve realizar-se livre de influências políticas ou de outra

ordem, que — para funções de tanta importância — são fáceis de prever, de modo que, uma vez terminadas as provas, seja possível a publicação da lista dos habilitados em rigorosa ordem classificatória 16.

O concurso consiste em provas de suficiência intelectual e administrativa e de títulos, estes contando pontos para classificação final, na forma prevista pela lei estadual e pelo regulamento do próprio concurso, explicitado no edital ou referido neste, mantida igual oportunidade de acesso a todos os potenciais candidatos.

Para satisfação dos princípios constitucionais, em especial os da moralidade e da transparência, o edital e o regulamento devem ter prévia e ampla divulgação, explicitando as regras a serem obedecidas, sujeitas aos seguintes requisitos mínimos, autorizadores da inscrição:

a) O candidato deve ser brasileiro, nato ou naturalizado 17, e ter capacidade civil, ou seja, ser provido de aptidão legal, por idade e pelo pleno exercício dos direitos políticos, estar quite com suas obrigações eleitorais (ter título de eleitor e ter votado na última

eleição ou pago multa respectiva) e militares (ter recebido o certificado, expedido pela autoridade competente).

b) A inscrição é aberta a portador de diploma de bacharel em direito, sem necessidade de prévio registro como advogado. Há exceção para o não bacharel em direito quando, até a primeira publicação do edital, tiver dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro. O decênio pode ser ininterrupto ou resultar da soma de períodos descontínuos. A lei não exige a continuidade¹⁸.

Entendo inexistente, para o efeito do enunciado na letra *b*, o vínculo entre o exercício anterior em serviço de registro ou em tabelionato e a respectiva inscrição para serventia da mesma classe. Assim, o candidato pode ter trabalhado em repartição registral, mas inscrever-se para a notarial e vice-versa, desde que satisfeita a exigência do tempo de serviço.

O entendimento proposto parte do exame das condições para a delegação, válido tanto para uma das funções quanto para a outra. O art. 14 da LNR dispõe, no *caput*, sobre

delegação para “atividade notarial e de registro”, com a conjunção aditiva “e” separando as duas funções. No § 2.º utiliza, para dispensa do diploma de bacharel, a conjunção alternativa “ou”, permitindo o acesso aos profissionais dos dois segmentos, com mais de dez anos.

A prova do tempo de serviço, para dispensa do diploma, deve ser apresentada no ato da inscrição para o concurso.

c) A verificação de conduta condigna para o exercício do cargo é satisfeita, na forma do edital. Normalmente compreende a exibição de certidões dos distribuidores forenses civis e criminais e de protestos, além de declaração de pessoas gradadas, que atestem a satisfação do requisito.

D. Concurso de remoção — O preenchimento da vaga aberta para delegado registrador ou notarial obedece a critério alternativo, sendo dois terços por concurso público de provas e títulos e um terço por concurso de remoção, de provas e títulos¹⁹. A data da vacância determina a alternatividade do preenchimento. Havendo vagas da mesma

data, toma-se por base o dia da criação do serviço.

Remoção é “o deslocamento do servidor, a pedido ou de ofício, no âmbito do mesmo quadro, com ou sem mudança de sede” [20](#). O candidato ao concurso de remoção sai do quadro dos registradores ou do quadro dos notários, na forma estipulada pela lei local, entre titulares que exerçam a atividade ao menos por dois anos e um dia na data da inscrição [21](#). A lei ordinária também refere a *transferência*, consistente na mudança do ocupante do cargo para outro cargo de igual denominação, o que, entre registradores e notários, pode acontecer com ou sem deslocamento.

A fiscalização dos serviços cabe ao Poder Judiciário, no juízo competente e na forma prevista pela lei estadual ou do Distrito Federal [22](#).

Impõe a CF que o concurso público seja realizado nos seis meses seguintes à abertura de vaga [23](#).

E. Encerramento da delegação — O término da delegação acontece por extinção ou perda. A delegação se extingue [24](#) por

fatos próprios da vontade do registrador (aposentadoria facultativa e renúncia) e por fatos estranhos a ela (morte, invalidez, perda por sentença judicial). A LNR não contemplou a hipótese da aposentadoria compulsória como causa extintiva da delegação, dando efeito de exercício vitalício para os serventuários mais antigos, conforme dito ao se tratar da natureza das funções do registrador. É a interpretação a ser dada ao art. 40 da CF, depois da alteração introduzida pela EC n. 20/98, que manteve a aposentadoria expulsória aos 70 anos apenas para *servidores titulares de cargos efetivos*, situação estranha aos delegados registrares e notariais. Cotejada a solução decorrente da emenda, com o art. 40 da LNR conclui-se que esses profissionais, assim como seus escreventes e auxiliares, sendo vinculados à previdência social controlada pelo Ministério da Previdência Social, não podem ser compelidos à aposentadoria por limite de idade, mas tão só pela manifestação unilateral de cada um deles.

A interpretação considera, ainda, a norma transitória inserida no art. 51 da mesma

legislação do notariado e do registro. Há duas hipóteses a considerar, embora a lei as unifique num dispositivo²⁵, ao tratar da extinção da delegação, depois de dar tratamento específico à perda²⁶.

F. Perda de delegação — A perda de delegação só pode acontecer por decisão judicial, de caráter jurisdicional ou administrativo e apenas nas hipóteses previstas em lei²⁷. No primeiro caso é pena autônoma restritiva de direitos com caráter definitivo, consistente na proibição do exercício do cargo, por sentença que, após o devido processo legal, transitou em julgado²⁸. No segundo caso, decorre de apuração em processo administrativo, no juízo competente, no qual tenham sido assegurados o contraditório e a ampla defesa, submetida a decisão do Poder Executivo.

Há duas situações nas quais o exercício do cargo pode ser interrompido por decisão da autoridade judiciária provida de poderes administrativos:

a) se os elementos constantes do caso contiverem indícios suficientes para configurar perda de delegação, o juízo competente pode

suspender o registrador até final decisão e designar interventor para chefiar a serventia;

b) se para apuração dos fatos for necessário o afastamento do titular, poderá a mesma autoridade suspendê-lo pelo prazo de noventa dias, prorrogável apenas uma vez, por mais trinta.

A alternativa da letra *a* consta da lei, mas é inconstitucional. É contrário ao direito que alguém cumpra a pena por prazo indeterminado, sem outro critério para seu encerramento que o andamento dado pela autoridade ao processo. Primeiro argumento nesse sentido decorre da vacância, a ser suprida no prazo máximo de seis meses. Em ambas as mencionadas situações a lei possibilita o afastamento do titular pela *suspensão*. O segundo argumento pela inconstitucionalidade advém da interpretação sistemática. Cabe aplicar o mesmo critério da letra *b* à alternativa *a*: o prazo máximo admissível para a suspensão é de cento e vinte dias (90 mais 30), para dar solução igual a situações iguais.

Art. 2.º Os registros indicados no § 1.º do artigo anterior ficam a cargo dos serventuários privativos nomeados de acordo com o estabelecido na Lei de Organização Administrativa e Judiciária do Distrito Federal e dos Territórios e nas Resoluções sobre a Divisão e Organização Judiciária dos Estados, e serão feitos:

I — o do item I, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de nascimentos, casamentos e óbitos;

II — os dos itens II e III, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de títulos e documentos;

III — o do item IV, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de imóveis.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, arts. 2.º e 4.º.

5. Oficial do registro e notário — O art. 2.º foi recebido pela CF, quanto a seu sentido geral, mas revogado, em parte, pela LNR, nos termos do art. 24, § 1.º, da Carta,

uma vez que, sendo lei federal, deu as regras gerais a respeito, complementadas pelas normas estaduais ou do Distrito Federal.

O adjetivo *privativo*, usado pelo legislador, significa serviço executado com exclusividade pelo serventuário ao qual foi delegado ou, sob as ordens dele, por quem o auxilie, compreendendo os registros e a organização dos serviços que a efetivação deles exija.

A cabeça do art. 236 da CF dispõe que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”. Sob essa luz cabe reinterpretar o art. 2.º, ora examinado. O *caráter privado* os distingue do serviço público oficial ou oficializado, submetido a servidores públicos, integrados na administração direta e em cargos de carreira, nos moldes do art. 37 da CF.

O uso das expressões *oficial de registro* e *registrador*, *notário* e *tabelião* na LNR não se destina a definir encarregados de diferentes serventias. A lei admite sua livre utilização alternativa para designar os titulares da repartição registradora e do tabelionato²⁹.

O oficial do registro ou registrador, assim como o tabelião ou notário, é profissional do

direito, dotado de fé pública³⁰, que atua por delegação do Poder Público. *Profissional do direito*, na alternativa aqui considerada, é todo prestador de serviço remunerado cuja área principal de atividade compreende a aplicação da lei.

O desempenho funcional do titular, por ser provido de fé pública, afirma a certeza e a verdade presumida dos assentamentos que pratique e das certidões que expeça nessa condição, com as qualidades referidas no art. 1.º.

A fé pública:

a) corresponde à especial confiança atribuída por lei ao que o oficial declare ou faça, no exercício da função, com presunção de verdade;

b) afirma a eficácia de negócio jurídico ajustado com base no declarado ou praticado pelo registrador e pelo notário.

A competência da União para legislar sobre registros públicos vem confirmada neste art. 2.º. A delegação observa os preceitos da LNR, com a regulamentação suplementar deferida à lei estadual, em particular a de organização judiciária, na forma

determinada pela respectiva Constituição, e à lei federal, no Distrito Federal e nos Territórios. A iniciativa para a apresentação do projeto de lei da organização judiciária é privativa do Tribunal de Justiça, em cada Estado, e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, neste e nos Territórios³¹.

A. Incompatibilidades e impedimentos — A lei configura hipóteses de incompatibilidade e de impedimento para o desenvolvimento da atividade notarial e de registro³², impondo, uma vez iniciado o exercício, restrições profissionais ao titular, relativas à advocacia³³, à intermediação de serviços e à acumulação de cargos ou funções.

Incompatibilidade designa, em direito administrativo, a inviabilidade de o servidor conciliar o exercício de direitos e deveres atribuídos por lei a duas ou mais funções.

Impedimento designa, genericamente, a proibição da prática de ato jurídico determinado. Na espécie de que se trata corresponde à causa pela qual o exercício da atividade de registrador ou notário é obstáculo para o exercício de outra, relacionada em lei.

A *advocacia* é a profissão do advogado, deferida apenas aos insertos na respectiva Ordem, que tem exclusividade na postulação a qualquer órgão do Poder Judiciário e nos juizados especiais, bem como na consultoria, assessoria e direção jurídicas, excluída impetração de *habeas corpus* em qualquer instância ou tribunal³⁴.

A lei veda ao delegado a *intermediação de seus serviços*. No texto legal o pronome *seus* corresponde aos serviços dele, delegado, e não aos da advocacia, como pode parecer a uma primeira leitura. O agenciamento de serviços para o advogado é proibido pelo respectivo estatuto no inciso III do art. 34.

A incompatibilidade proíbe ao titular da serventia a nomeação, o exercício (ainda que suspenso por licença ou afastamento sem vencimentos) ou o comissionamento para qualquer cargo, emprego ou função públicos. A incompatibilidade tem caráter absoluto.

O impedimento dura enquanto persista seu motivo gerador, podendo atingir todos os atos inerentes à função ou obstar alguns atos, mas permitir outros. Da primeira espécie é a diplomação para cargo eletivo. Na

segunda se inclui a proibição de prática de ato de seu interesse, de seu cônjuge, de parente até o terceiro grau³⁵. Tendo em conta que o art. 226 da CF reconhece, no § 3.º, a união estável “para efeito da proteção do Estado”, o impedimento também se estende ao companheiro ou companheira do titular, o que se confirma com a propriedade comum de seus bens, a assistência moral e material recíproca. Com fulcro no art. 1.725 do CC/02, o regime de bens ou é convencionalizado entre os companheiros ou é o da comunhão parcial.

Cessado o impedimento, o registrador pode e deve retornar ao pleno exercício de sua função própria, como ocorre no término do mandato em cargo eletivo nos Poderes Legislativo e Executivo.

B. Acumulação — O titular de uma serventia não pode acumular seus serviços com cargo ou função em outra serventia registrária ou notarial³⁶. O vocábulo *acumulação* corresponde ao exercício simultâneo de dois cargos ou funções, com o recebimento integral ou parcial dos respectivos proventos.

Os registradores cujas serventias tinham anexos correspondentes a mais de um dos serviços previstos na LRP ou em outra (a de protestos, p. ex.) têm direito adquirido a prosseguir na mesma situação, até a vacância. A proibição de acumular impede que o interventor nomeado pelo juiz para um serviço continue na ativa em serventia a cujo quadro esteja ligado.

A lei estadual tem efeito suplementar, pois as regras gerais atinentes à disciplina e responsabilidade dos registradores estão contidas na LRP, de âmbito nacional.

A competência estadual não é limitada à delegação aos serventuários, mas se estende, observada a lei geral da União, a todos os aspectos disciplinares e funcionais do trabalho que realizam, submetido à fiscalização do Poder Judiciário ³⁷. A distinção entre serviços registrários ou notariais e ofícios destina-se a apartar as serventias cujos funcionários são pagos pelo Estado daquelas confiadas a serventuários cuja atividade é retribuída pelos usuários de seus serviços.

C. Inviabilidade econômica — Acontece, em pequenos Municípios, de se verificar a

impossibilidade de delegar o serviço registrário ou notarial a alguém, por desinteresse ou inexistência de candidatos³⁸. O juízo competente tem de:

a) confirmar se o obstáculo é absoluto, isto é, incontornável por todo e qualquer meio legal aplicável à espécie, pelo concurso para provimento inicial ou por concurso de remoção;

b) propor à autoridade competente, verificada a inviabilidade total, a extinção do correspondente serviço e anexação a outro, da mesma natureza, na sede municipal ou em Município contíguo, isto é, limítrofe, na forma da lei local.

A exigência de um registrador civil, no mínimo, por Município, pode, assim, ser excepcionada.

Em Município de *significativa extensão territorial* cada sede distrital disporá, no mínimo, de um registrador civil das pessoas naturais. A competência para definir o que seja extensão significativa é do respectivo Estado, e no uso da competência legislativa concorrente. No futuro será de toda conveniência permitir a criação de uma forma

itinerante do registro civil, nos lugares cujas condições de transporte dificultem gravemente a possibilidade do registro civil de pessoas naturais.

Capítulo II

DA ESCRITURAÇÃO

Art. 3.º A escrituração será feita em livros encadernados, que obedecerão aos modelos anexos a esta Lei, sujeitos à correição da autoridade judiciária competente.

§ 1.º Os livros podem ter 0,22m até 0,40m de largura e de 0,33m até 0,55m de altura, cabendo ao oficial a escolha, dentro dessas dimensões, de acordo com a conveniência do serviço.

§ 2.º Para facilidade do serviço podem os livros ser escriturados mecanicamente, em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 5.º.

6. Adaptação dos livros às condições locais — A leitura deste artigo passou, nos primeiros decênios de vigência da LRP, por duas sortes de transformação: uma decorrente do progresso científico e outra, de transformações legais, cuja culminância resultou do Código Civil de 2002.

A primeira alteração está em processo de desenvolvimento, pois parece razoável prever, em prazo relativamente breve, a interligação dos órgãos registrais brasileiros, por meio da Internet. O estágio final das garantias da certificação eletrônica é outro passo a completar, com livros de folhas soltas e arquivos eletrônicos.

A segunda alteração, dos lançamentos mecânicos e, depois, eletrônicos, manteve os requisitos de registros públicos rigorosamente obedientes às normas legais que os regulam. Ao serem adotados os primeiros assentamentos mecânicos, pela datilografia em folhas soltas, houve críticas inspiradas pela prudência ou por amor à tradição, vencidas com o sucesso da prática a contar de 1976.

Apesar de o art. 3.º manter reminiscências de normas vigentes desde 1939, encerrou uma das grandes novidades trazidas pela LRP, ao permitir adaptação dos livros às condições locais. As dimensões do País, diferenças de possibilidades e necessidades socioeconômicas recomendaram a boa solução adotada.

Feita a escolha, pelo oficial, na forma do § 1.º, deve ser estável. Não se compatibiliza com o caráter formal do registro que o oficial possa ter liberdade de, a seu critério e sem necessidade de aprovação pelo juiz, mudar continuamente seu tipo preferido de livro. A alteração deverá ser a título excepcional. A *correição* corresponde ao exercício do poder de fiscalizar que a Lei n. 8.935/94 atribui ao Poder Judiciário, na forma da lei local.

A pormenorizada descrição dos livros, com seus tamanhos, colunas e espaços (art. 33 para o registro civil de pessoas naturais, art. 116 para o registro civil de pessoas jurídicas, arts. 132 a 136 para o registro de títulos e documentos, e arts. 173 a 181 para o registro de imóveis), tende a tornar-se superada,

à medida que os processos eletrônicos de lançamento atinjam nível nacional.

A cabeça do artigo e seu § 2.º propõem o questionamento da subsistência de muitos dispositivos da LRP, com referência à necessidade de autorização do juiz competente, em face da LNR. Nesta:

a) o art. 28 determina que notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições;

b) o art. 41 os incumbe de praticar, independentemente de autorização, todos os atos previstos em lei necessários à organização e execução dos serviços, inclusive no nível da informática, da microfilmagem, da leitura ótica e de outros meios de reprodução.

No primeiro dispositivo a independência é genérica; no segundo alcança, especificamente, a prática dos atos organizacionais e executórios dos serviços, os quais, a toda evidência, incluem, entre outros, processos de escrituração e de conservação.

A questão suscita três alternativas básicas, todas sob a ótica do art. 2.º da Lei de Introdução ao Código Civil:

PRIMEIRA — A LNR não trouxe novidade quanto ao exercício da função jurisdicional contenciosa ou voluntária, nos termos previstos pela LRP. Servem como exemplo de textos que subsistiram intocados, exigindo manifestação judicial: o art. 40 (retificação de assento no registro civil, depois do momento mesmo da prática do ato assentado); o art. 46 (declaração de nascimento após vencido o prazo legal); o parágrafo único do art. 115 (recusa do registro de associações com finalidades ilícitas) e os arts. 267 a 276 (contêm normas de predominante caráter processual).

SEGUNDA — Também não há revogação (mas, eventualmente, derrogação) dos dispositivos referentes ao exercício da função fiscalizadora do Poder Judiciário, embora submetida aos acréscimos e modificações da LNR, como ocorre, por exemplo, com as comunicações obrigatórias ao juiz competente. Servem de exemplo de mudanças inseridas, sem prejudicar a finalidade essencial do texto de 1973, o § 2.º do art. 160 (a designação de escrevente para realizar notificações, no registro de títulos e

documentos) e o art. 185 (a designação expressa de escrevente para escriturar o livro Protocolo), referentes a atos que dispensam a prévia autorização do corregedor, mas não a comunicação imediata da correspondente designação.

TERCEIRA — São revogados os dispositivos que aludem à necessidade de autorização da autoridade judicial competente para medidas relacionadas com a organização material e humana dos serviços e de sua execução. Foram revogados, no atinente à autorização, e servem de exemplo: o § 2.º do art. 3.º, ora comentado, os arts. 4.º (processo mecânico de autenticação de livros), 11 (regimento interno), 33, parágrafo único (desdobramento do livro “E”, no registro civil), 134 e 161 (no registro de títulos e documentos, o desdobramento de livros e lavratura de certidão por suboficial). O parágrafo único do art. 4.º propôs, contudo, desde 6 de janeiro de 2000, problema específico, quanto aos tabeliães, examinado no n. 8, a seguir.

7. Adoção de folhas soltas — A possibilidade de adoção de folhas soltas despertou críticas, preocupadas com que a medida solapasse as garantias de segurança que o registro deve ter. O risco foi assumido à vista da impossibilidade de operar o sistema nacional de registros sem a adesão decidida, e cada vez maior, aos processos mecânicos. O advérbio *mecanicamente* deve ter interpretação larga, ainda que errada do ponto de vista científico, dadas as diferenças entre a mecânica e a eletrônica, para incluir os métodos criados pelo progresso na aplicação do § 2.º, desde que sejam úteis para o cumprimento da função delegada, com a segurança indispensável (art. 1.º).

A responsabilidade pela conservação de livros e fichas é do oficial que, ciente da possibilidade aumentada de falhas, terá de exercer controle atento sobre o trabalho na serventia³⁹. Por exemplo, quando haja rede interna, com o sistema eletrônico denominado *servidor*, com a conservação dos disquetes ou cedês (designados pela sigla CD, em inglês, para *compact disc*) de segurança, diária ou semanal, em lugar distinto e

protegido. No mesmo sentido o procedimento auxiliar de cópia eletrônica (*back-up* ou *becape*).

Art. 4.º Os livros de escrituração serão abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo oficial do registro, podendo ser utilizado, para tal fim, processo mecânico de autenticação previamente aprovado pela autoridade judiciária competente.

Parágrafo único. Os livros notariais, nos modelos existentes, em folhas fixas ou soltas, serão também abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo tabelião, que determinará a respectiva quantidade a ser utilizada, de acordo com a necessidade do serviço.

(Parágrafo único acrescido pela Lei n. 9.955, de 6-1- 2000.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 6.º.

8. Autenticação mecânica de livros — O *caput* do art. 4.º refere-se a livros escriturados manualmente pelo registrador ou por seus prepostos, conforme se viu no

comentário do art. 3.º. O processo mecânico (abarcando genericamente o eletrônico) é compatível com as folhas soltas, destinadas a compor um livro quando encadernadas. O abandono dos lançamentos manuais decorreu da necessidade de atendimento a um número de registros cujo crescimento tem proporção quase geométrica. O sistema de autenticação mecanizada é, porém, facultativo.

A aprovação pela autoridade judiciária tem o importante condão de, nesse âmbito, ressaltar a responsabilidade do oficial quanto à escolha do método autenticatório. A LRP facilitou o emprego de novos processos de autenticação mecânica, desde que não prejudiquem a segurança do ato. Os atos referidos no artigo são privativos do oficial, porque situados no núcleo do controle da serventia.

A *abertura* e o *encerramento* constam de termos lançados na página de rosto e na última de cada livro, autenticados e datados pelo serventuário. São *livros de escrituração* os previstos na LRP ou em leis esparsas, e mesmo os livros auxiliares,

independentemente de aprovação judicial⁴⁰, para os serviços de registro.

O parágrafo único foi acrescentado em localização imprópria, pois alusivo aos livros notariais e não aos registrários. Estaria melhor no corpo da Lei n. 8.935/94, no capítulo dedicado aos tabeliães. O advérbio *também*, inserido no parágrafo, mostra que este só se refere aos notários, cujos serviços são inconfundíveis com os dos registradores, indicados no *caput*, repetindo imperfeição que vem do texto original da lei, como se vê, entre outros exemplos, nos arts. 222, 224 e 292.

Art. 5.º Considerando a quantidade dos registros, o juiz poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até à terça parte do consignado nesta Lei.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 8.º.

9. Peculiaridades locais — Embora evidente, anote-se que a norma alude aos antigos livros de preenchimento manuscrito, com número de páginas indicado nos arts. 33, 116, 132 e 173. A disposição permite que

certas circunstâncias locais sejam observadas. Ao magistrado não é deferido autorizar aumento do número de páginas dos livros, mas só sua redução. Como os livros, em geral, são de trezentas páginas, é viável a diminuição até cem.

O fundamento do artigo é econômico. Pelo seu porte, tipo de papel e encadernação, os livros exigem processos especialmente cuidadosos de confecção que os encarecem. Por outro lado, em comarcas onde o movimento é pequeno, se mantido o número de folhas original, o preenchimento de cada livro demoraria dezenas de anos. Daí a salutar disposição que, no mesmo sentido, vinha inserida no direito anterior. Adotadas as folhas soltas, esta norma não tem a mesma aplicação.

Art. 6.º Findando-se um livro, o imediato tomará o número seguinte, acrescido à respectiva letra, salvo no registro de imóveis, em que o número será conservado, com a adição sucessiva de letras, na ordem alfabética simples, e, depois, repetidas em combinações com a primeira, com a segunda, e assim

indefinidamente. Exemplos: 2-A a 2-Z; 2-AA a 2-AZ; 2-BA a 2-BZ etc.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 9.º.

10. Indicação dos livros — O critério adotado apenas para os registros de imóveis é tradicional. Não há razão lógica para que uns livros sejam designados por letras e números e outros por números e letras. O legislador preferiu, todavia, repetir a lei anterior, mantendo hábitos arraigados na vida cartorária brasileira que, aos poucos, vão sendo afastados pela computação eletrônica.

Os livros do registro civil de pessoas naturais são designados pelas letras “A” a “E” (art. 33); os de pessoas jurídicas, “A” e “B” (art. 116); os de títulos e documentos, de “A” a “D”, com desdobramentos indicados pelas demais letras do alfabeto (arts. 132 e 134). Só no registro imobiliário os livros permanecem numerados (art. 173).

A exigência de numeração sequencial se relaciona com o princípio da continuidade dos registros⁴¹.

Art. 7.º Os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente, nos seguintes da mesma espécie.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 9.º.

11. Importância da ordem de assentos

— Há em todos os registros públicos uma ideia geral de continuidade, que também se aplica nos assentamentos de folhas soltas.

No que respeita ao de imóveis, os livros são indicados por número e têm função individual⁴². Em cada livro os lançamentos são feitos em rigorosa sequência, vedados os espaços em branco entre eles.

A quebra da ordem constitui falta funcional, porque um dos elementos de garantia da credibilidade do registro público é a impossibilidade de inserção de assentos intermediários, entre outros existentes.

Terminado um livro de preenchimento manuscrito, há de existir na serventia, previamente aberto, numerado, autenticado e encerrado pelo oficial, o de numeração

imediatamente seguinte e da mesma espécie.

Capítulo III

DA ORDEM DO SERVIÇO

12. Normas genéricas sobre a ordem do serviço — Em apenas oito artigos foram concentradas as principais regras sobre a sistemática do trabalho interno de todos os serviços de registros públicos, previstos nesta lei.

As normas específicas estão contidas nos títulos correspondentes a cada serventia: arts. 33 a 45 para o registro civil de pessoas naturais; 114 a 119 para o registro civil das pessoas jurídicas; 146 a 163 para o registro de títulos e documentos; e 172 a 216 para o registro de imóveis. A indicação esquemática é deficiente, na medida em que mesmo os capítulos intitulados “Ordem de serviço” incluem textos estranhos ao assunto. Outros,

que mereceriam essa rubrica, estão espalhados pela lei.

13. Incumbência do oficial — Desde que os princípios fundamentais da prioridade, da publicidade, da continuidade, ao lado dos que revestem os assentamentos providos de fé pública, sejam plenamente atendidos, o oficial tem liberdade de escolher a melhor forma de trabalho (art. 11).

O oficial de registros não é um agente público ordinário. Trata-se de profissional do direito (LNR, art. 3.º) que pondera e avalia fatos jurídicos de grande importância, submetendo-os, ou não, aos assentamentos sob sua responsabilidade. O acolhimento de declaração feita no registro civil, considerada a referência a nascimento, casamento, óbito e aos demais fatos atribuídos a essa serventia, relacionados com o exercício da cidadania, mostra a relevância dos cuidados requeridos. Ao registrar um casamento ou a aquisição de um imóvel por ato entre vivos, para ficar apenas em dois exemplos, o oficial pratica atos que constituem o direito. Seu discernimento, pois, deve ser aplicado no

sentido da rapidez e da qualidade dos serviços que, por força de lei, lhe são atribuídos.

Art. 8.º O serviço começará e terminará às mesmas horas em todos os dias úteis.

Parágrafo único. O registro civil de pessoas naturais funcionará todos os dias, sem exceção.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 11.

14. Funcionamento dos serviços — A LNR, posterior à LRP, regulou diversamente a matéria, para revogar o art. 8.º, embora voltada para os mesmos fins. O horário de funcionamento não é uniforme em todo o País, pois estabelecido pelo juízo competente ou por lei estadual, atendidas as peculiaridades locais⁴³. Os dias da semana em que as serventias atendem ao público e o horário de abertura e fechamento subordinam-se a decisão judicial, submetida esta a três requisitos mínimos:

a) início e fim da atividade diária em horário uniforme para todo o Estado ou no Distrito Federal;

b) atendimento ao público de seis horas por dia;

c) abertura para o público pelo menos cinco dias por semana, exceto para o registro civil, no qual é diário. São observados uniformemente os feriados nacionais e, na forma da lei local, os estaduais e municipais.

A interpretação literal da LNR sugere que os dias de funcionamento se subordinam ir-restritamente, em cada comarca, ao critério do juiz local. Contudo, a exegese sistemática impõe leitura conjunta com o funcionamento em todos os dias úteis. No sábado, quando bancos e repartições públicas não abrem para o público, podem ser admitidas variáveis, ante condições típicas locais. A exceção não atingirá, porém, o registro de protestos (inviabilizado pelo não funcionamento bancário) e o civil de pessoas naturais (trabalha todos os dias do ano, embora limitado nos sábados, domingos e feriados ao *sistema de plantão*, ou seja, com funcionários

habilitados, embora em número reduzido, no horário do expediente).

Como regra, o horário normal de trabalho é o mesmo, tanto nos tabelionatos quanto nos serviços de registro. Naqueles, porém, a limitação horária é menos rígida, ante os percalços negociais próprios da lavratura de certos atos. Considerada a aplicação da legislação trabalhista, o excesso de horário será remunerado como hora extra.

Quer a lei que os serviços registrários e de tabelionatos sejam situados em lugar de fácil acesso ao público⁴⁴. A regra legal objetiva possibilitar, aos interessados, a plena utilização dos serviços. A facilidade é medida pelos bons meios de transporte urbano que servem o logradouro público da sede da serventia, tão próxima quanto possível da maioria de sua clientela, sempre no Município sede da respectiva comarca.

A lei estadual, em virtude da competência legislativa da União⁴⁵, subordina-se, no caso, à regra genérica do artigo, devendo obedecer à uniformidade de horário em todas as comarcas do Estado.

A imposição, pelo magistrado, de rigoroso respeito aos dias e horários estabelecidos para funcionamento da serventia e atendimento do público corresponde a um dos exercícios necessários de fiscalização do serviço pelo direto envolvimento com o interesse público.

O acesso dos interessados ao registro civil é permanente e ininterrupto, pela própria natureza dos assentamentos que nele devem ser feitos. Nas grandes cidades é comum a existência de convênios com o serviço funerário para facilitar a expedição de certidões de óbito pelo registro civil de pessoas naturais.

Nas serventias em que, segundo a lei estadual de organização judiciária, estiverem anexas funções de registro civil e outras, somente as primeiras poderão ser praticadas fora dos dias úteis. As demais se submetem à regra geral, embora o registrador seja o mesmo.

Art. 9.º Será nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente

responsável o oficial que der causa à nulidade.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 12.

15. Nulidade por ofensa ao horário oficial — O desrespeito ao horário de lavratura do registro é erigido em causa absoluta de nulidade, mantendo a tradição do direito brasileiro.

A tendência moderna, entretanto, demonstra ser necessária interpretação dinâmica dessa norma: quando adotado em definitivo, o serviço de computação também normalmente se desenvolverá durante a noite ⁴⁶. Só o *ato* do registro — isto é, sua formalização com a assinatura do oficial ou de preposto seu regularmente autorizado, em presença, se for o caso, das partes e testemunhas — estará sujeito ao horário normal do expediente, voltado para a preservação dos direitos de interessados na perfeita sequência dos registros sucessivos, observada a precedência. Nesse sentido se interpreta a indicação de *registro lavrado*, inserida no art. 9.º, porquanto *lavratura* é o lançamento por escrito e *registro* é o ato formal de fechamento dos

dados lançados pelo oficial ou seus prepostos autorizados. *Lavrar* e *registrar* podem ser usados como sinônimos, embora não o sejam, mas, no dispositivo analisado, a distinção é imprescindível, para dar-lhe efetiva aplicação.

No registro imobiliário o expediente se prorroga para a conclusão de ato iniciado (art. 208), mas o protocolo é encerrado na hora regulamentar, mantendo-se inviolada a prioridade (art. 209).

A lei deveria ter excluído o registro civil da restrição horária mencionada no artigo. Não o tendo feito, nem por isso o oficial do registro civil é atingido por ela, pela própria natureza dos serviços. Ainda que o ato seja praticado fora do horário normal não decorrerá daí qualquer vício. Para maior segurança disciplinar dos registradores civis, tem sido comum as Corregedorias de Justiça incluírem, em normas administrativas de serviço, a não submissão deles aos efeitos do art. 9.º.

A responsabilidade⁴⁷ prevista ao fim, no art. 9.º é específica, isto é, a falta funcional de prepostos ou substitutos não prejudica o

oficial, salvo se cometida com aprovação ou conhecimento dele, sem punir seu subordinado.

Art. 10. Todos os títulos, apresentados no horário regulamentar e que não forem registrados até a hora do encerramento do serviço, aguardarão o dia seguinte, no qual serão registrados, preferencialmente, aos apresentados nesse dia.

Parágrafo único. O registro civil de pessoas naturais não poderá, entretanto, ser adiado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 13.

16. Fim diário de expediente — Nem todos os registros correspondem a *títulos* apresentados. Assim é, por exemplo, com os nascimentos e os casamentos, mas, quando documento que instrumente o direito deva ser produzido, o oficial não o registrará no mesmo dia, uma vez terminado o horário de serviço. O título toma no protocolo imobiliário a ordem de sua apresentação

(art. 182). Para o registro propriamente dito o prazo é de trinta dias (art. 188).

Embora o parágrafo não diga, o título lançado no protocolo (art. 12), será registrado no dia útil seguinte. Como só o registro civil das pessoas naturais funciona *todos* os dias (art. 8.º, parágrafo único), e os assentamentos que lhe correspondem não podem ser adiados, para os três outros fica vedada a abertura em sábados (nos Estados em que o trabalho seja proibido), domingos e feriados. Aliás, na capital de São Paulo existe plantão junto ao serviço funerário, segundo esquema autorizado pela Corregedoria-Geral da Justiça para os Serviços do Registro Civil. O registro de nascimento de natimortos pode ser feito, facultativamente, pela serventia de plantão (art. 53), bem como os de nascimento em que haja extrema urgência (p. ex., certidão para internamento hospitalar, para viagem).

Art. 11. Os oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos,

estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 14.

17. Regime interno e fiscalização — A lei deixa parcial liberdade ao oficial para determinar a organização interna da serventia. Não há, pois, um *melhor regime interno* fixado segundo critério estritamente subjetivo. Dito regime deve ser aquele cuja aplicação, dentro dos parâmetros legais, melhor conduza ao resultado que ela visa, em particular quanto à ordem de chegada dos interessados, conforme se esclarece no item 18. Não obstante o disposto no art. 236 da CF, que afirma o caráter privado do serviço registrário, seu trabalho obedece a padrões próprios da administração pública, dada a submissão à fiscalização judiciária, exercida pelo juiz competente, assim definido pela lei estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário ou mediante representação quando o delegado ou preposto dele deixe de cumprir obrigação imposta em lei⁴⁸.

Muito embora o registrador e o notário sejam livres para o exercício do gerenciamento

e administração da serventia, têm o dever — nos quadros da fiscalização judiciária — de encaminhar ao juiz competente os nomes dos escreventes substitutos. A comunicação não é obrigatória em relação a outros empregados, ou a contratos com terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, salvo se determinada pela lei estadual ou do Distrito Federal.

O magistrado-fiscal exerce dupla função, uma e outra de caráter administrativo.

Por um lado, zela pela prática do trabalho registrário e notarial em sua comarca, para assegurar a observância dos prazos legais (rapidez), sem erros (qualidade satisfatória) e em boa ordem (modo eficaz), compatível com as necessidades do serviço. Seu critério de avaliação parte dos requisitos a serem satisfeitos⁴⁹ de atendimento da comunidade interessada, com eficiência, urbanidade e presteza, e não das possibilidades do titular.

Por outro lado, confere e verifica os dados de experiência e as tipicidades locais, a fim de sugerir à autoridade competente, no âmbito do Poder Judiciário, ou fora dele, a

elaboração de planos compatíveis com a melhor prestação do serviço⁵⁰.

Nada obstante a liberdade outorgada ao registrador e ao notário, o juiz competente, na forma da lei local, pode impor o cumprimento dos requisitos técnicos necessários ao aperfeiçoamento dos trabalhos, imposição a ser cumprida —salvo se houver impedimento legal — sob pena de infração disciplinar. Nessa hipótese o juiz exerce função comparável à do superior hierárquico, na administração pública⁵¹.

18. Responsabilidade especial do serventuário — *Precedência* deve ser interpretada gramaticalmente: é a qualidade do que está antes de outro. O registro precedente, em qualquer de suas formalidades, gera presunção a favor das partes ou dos direitos que menciona. Daí a importância atribuída pelas normas gerais à precedência, justificando pessoal e atenta fiscalização dos serventuários.

Muito embora o artigo mencione, como elemento essencial, a garantia da precedência na apresentação dos títulos, o *melhor*

regime interno deve também ter em vista a qualidade superior do serviço 52. *Serviço* entendido como atividade ou encargo cumprido a bem do interesse público, dotado dos elementos positivos que o devem caracterizar.

Cabe ao oficial planejar adequadamente as funções e a distribuição do trabalho, dando a esta organização eficiente, a qual inclui especialização dos funcionários por setores bem definidos.

Sua presença na serventia é imperativa para o necessário controle e verificação da atividade de escreventes, auxiliares e outros empregados, segundo os princípios de autoridade e de responsabilidade.

Tais preocupações e normas se voltam para a maximização da eficiência dos serviços. Nestes, ainda, dois elementos são essenciais: o tratamento às partes deve ser geral, igual para todas e cortês.

Art. 12. Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência

decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Parágrafo único. Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 15.

19. Apresentação e lançamento do título — O oficial é responsável pela rigorosa fiscalização do pagamento de imposto devido por força de ato que lhe seja apresentado em razão do ofício⁵³. Entretanto, o cumprimento desse dever não obsta a prenotação do título, que há de ser feita sempre que ocorrer possibilidade de precedência de direito para o apresentante, como usual no registro imobiliário.

A *dúvida* mencionada no começo do artigo é entendida em sentido gramatical e não no técnico, próprio das exigências registrais. É “incerteza sobre a realidade de um fato ou verdade de uma asserção”⁵⁴ e não obstáculo legal anotado pelo oficial que faz exigência não atendida pelo interessado, submetendo a questão ao juiz competente. O significado

técnico de *dúvida* impõe o preliminar lançamento do título no protocolo e seu cuidadoso exame para fins de registro. *Lançamento no Protocolo*, no *caput*, tem o mesmo significado de *apontamento*, utilizado no parágrafo, aproveitando vocábulo usual nos serviços de protesto.

O texto parece indicar, a um primeiro exame, que, se o oficial não extrair da prioridade sua precedência, poderá recusar a apresentação de título, deixando de lançá-lo no protocolo. Essa ilação, todavia, é falsa: o oficial só dispensa a prenotação quando a parte deixa o instrumento para simples exame ou para cálculo de custas, na conformidade do disposto no parágrafo único, pois nesse caso fica certa a inexistência de interesse em afirmar a precedência do registro.

Apresentante não é a pessoa que comparece com o título, para oferecê-lo a registro, mas a legitimada por interesse no referido assento, como titular da eventual prioridade ou precedência dele consequente. O termo *apresentante*, no caso, é mal empregado, porquanto a interpretação gramatical pode levar a tomá-lo como sinônimo

de portador do papel, daquele que o exhibe ou entrega. Como a lei, em outras disposições, alude a *parte*, esta expressão seria mais adequada.

20. Não deve o oficial recusar o recebimento do título — O artigo começa com imperfeição lógica: *apresentação* é ato pelo qual a parte, pessoalmente ou por seu portador, exhibe, ao oficial, instrumento que deseja ver examinado, registrado ou, simplesmente, ter calculadas as custas de seu assentamento. O delegado só pode concluir pela existência de dúvida (em sentido amplo) e de exigibilidade fiscal desatendida *depois* de haver aceito, pelo menos, a apresentação informal do título e não como está no artigo. Ela é acentuada pelo parágrafo único e pelo art. 193, que afirma ser condição para o registro a simples exibição do título⁵⁵.

A recusa em receber o respectivo instrumento contra o comprovante correspondente constitui infração disciplinar a ser denunciada ao competente juiz corregedor.

Pode o oficial recusar a apresentação, o ingresso no protocolo e a prenotação de título,

quando lhe pareça que o assentamento não deva ser feito em sua serventia, mas em outra? A melhor orientação é a de ponderar à parte a razão de seu convencimento. Todavia, insistente a parte na solicitação e respondendo pelas respectivas custas, a questão deve ser submetida à apreciação do juiz competente, sendo este a autoridade disciplinar e administrativa habilitada a resolver o problema.

O parágrafo único dispensa de apontamento a apresentação, *apenas* para exame e cálculo dos respectivos emolumentos. Melhor seria a redação se dissesse exame *ou* cálculo dos respectivos emolumentos, pois é livre à parte pedir um ou outro. O interessado apresenta o título e pode não se conformar com as exigências feitas, mas não requerer a dúvida, pagando as custas.

Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

- I — por ordem judicial;
- II — a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III — a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

§ 1.º O reconhecimento de firma nas comunicações ao registro civil pode ser exigido pelo respectivo oficial.

§ 2.º A emancipação concedida por sentença judicial será anotada às expensas do interessado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 16.

21. Prática de registros de ofício: uma exceção — O artigo consagra a regra tradicional de que ao serventuário se veda a prática dos atos de registro por sua própria iniciativa, salvo quando a lei a determine. A norma aplica o *princípio de instância* ⁵⁶. Há exceções. O oficial do registro civil de pessoas naturais averbará, de ofício, as anotações de que cuidam os arts. 106 a 108, observando, contudo, no alusivo ao reconhecimento de filhos havidos fora do casamento, além da irrevogabilidade, os incisos do art. 1.609 do CC/02, que, nessa parte, revogou o ECA. O inciso II do art. 13 não se aplica ao reconhecimento da filiação ante a exigência documental do CC/02. No caso da serventia

imobiliária, fará a averbação de nomes de logradouros decretados pelo Poder Público (art. 167, II, 13), conforme conste de publicação no *Diário Oficial* do Município, onde houver, ou de certidão expedida pela autoridade competente.

A Lei n. 9.278/96, assim como o CC/02 (arts. 1.723 a 1.727), não criou, no serviço do registro civil, o assento do contrato de convivência duradoura, depois união estável, o que transferia para o registro de títulos e documentos a possibilidade de tal assentamento (art. 127, parágrafo único). Ocorre, contudo, que, admitida a formação de uma entidade familiar (CF, art. 226, § 3.º), parece decorrer da norma constitucional a equiparação ao registro de casamento.

A sequência adotada pelo art. 13 não é a mais feliz: a primeira forma de registro é a pedida pelo interessado. Na maior parte dos casos, é dispensada a exigência de requerimento escrito. *Ordem judicial* e *requerimento do Ministério Público* são exceções.

O termo *comunicação*, no § 1.º, tem sentido amplo. É requerimento, aviso, ordem ou informação que o oficial do registro civil

recebe de pessoas naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. A lei lhe abre a faculdade de exigir reconhecimento de firma lançada no papel apresentado. A dispensa envolve a responsabilidade do oficial. Se, submetida ao apresentante, este recusar-se a atendê-la, pode o serventuário deixar de receber a comunicação, ou, recebendo-a, comunicar ao remetente que deixou de tomar a providência por falta do reconhecimento. Este cabe, com exclusividade, ao tabelião de notas, no Município para o qual recebeu delegação⁵⁷, sendo facultativo (a critério do oficial do registro civil nos papéis a este submetidos) ou obrigatório (em requerimento formulado pelos participantes do ato registrado de averbação de cancelamento de registro imobiliário)⁵⁸.

22. Dever do oficial como agente público — Ordem judicial, uma vez recebido o documento que a contenha, sendo legal, deve ser cumprida, diligenciando o serventuário no sentido de superar eventuais formalidades que retardem o registro. A ordem judicial básica é o *mandado* e pode consistir

em determinação de registro, requisição de providência ou outra, cujo cumprimento seja ordenado⁵⁹. Se a ordem é manifestamente ilegal, ou se contraria determinação expressa do juízo corregedor permanente, o funcionário não pode ser compelido a cumpri-la.

O oficial é agente público, mesmo exercendo sua atividade em caráter privado⁶⁰. Deve atender à determinação legal. Tem o dever de recusar a que considere contrária à lei, submetendo a questão à autoridade superior, pelas formas previstas na legislação estadual. Agirá, porém, com cautela, porque, se entendido a final que a determinação tinha apoio em lei, a recusa constituirá falta disciplinar, em solução não aplicável no caso de dúvida, suscitável mesmo em face de decisão judicial, salvo se proferida pelo próprio corregedor do serviço, quando, porém, é permitida promoção apontando discordância com dados existentes em livros da serventia.

23. Pedido de registro independe de maior formalidade — O inciso II do art. 13 tem o maior elastério: ao menos para a

manifestação da vontade de obter um registro, não estabelece a lei qualquer formalidade. Basta a manifestação da vontade ainda que verbalmente, dela não restando sinal outro senão o registro feito e a satisfação das custas correspondentes. Cabem duas ponderações: *interessado* no inciso II é o detentor de interesse juridicamente protegido; nada obstante seu significado econômico ou de outra natureza; o requerimento verbal é admitido salvo se a forma escrita, pública ou particular, tiver previsão legal, como acontece com a emancipação (CC/02, art. 5.º, parágrafo único, I) e com o reconhecimento de filho (CC/02, art. 1.609).

Averbações e cancelamentos, isto é, atos causadores de modificação de registro existente, exigem, para seu processamento, pedido escrito, com firma reconhecida. O § 3.º do art. 13 ilustra uma das hipóteses em que a ordem judicial, tomada em si mesma, não é suficiente. A emancipação concedida por sentença do juiz é averbada no registro de nascimento, a pedido do interessado, satisfeitas as custas (ou seja, *às expensas* dele, como está no art. 14).

24. Atuação do Ministério Público —

De modo geral, o Ministério Público não tem ligação funcional ou administrativa direta com o delegado registrador. Entretanto, o curador ou promotor podem, em certos casos, solicitar providências diretamente ao oficial, como no processo para correção de erros de grafia de nome no registro civil de pessoa natural ou na fiscalização e observância das providências ligadas à averbação do regime legal de separação de bens no registro imobiliário (arts. 110, § 1.º, e 245). O inciso III do artigo refere *requerimento do Ministério Público*, cujas funções institucionais são objeto do art. 129 da CF, em cujo rol se inclui a de expedir “notificações nos procedimentos administrativos de sua competência, requisitando informações e documentos para instruí-los na forma da lei complementar respectiva”. O representante do Ministério Público Estadual é o residente na comarca da respectiva lotação (CF, art. 129, § 2.º) ou havendo mais de um, o indicado na lei. O delegado registrador deve recusar o atendimento de requisição quando impedido

por norma expressa que lhe imponha o sigilo, socorrendo-se de seu juiz corregedor quando possa haver dúvida sobre a competência ministerial, no assunto tratado.

Art. 14. Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título.

Parágrafo único. O valor correspondente às custas de escrituras, certidões, buscas, averbações, registros de qualquer natureza, emolumentos e despesas legais constará, obrigatoriamente, do próprio documento, independentemente da expedição do recibo, quando solicitado.

(Parágrafo único acrescido pela Lei n. 6.724, de 19- 11-1979.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 17.

25. Erro de técnica com efeito temporário — A redação do dispositivo é defeituosa. A restrição *em decorrência desta Lei* é redundante e, assim, descabida. A retribuição é por todos os atos que praticarem a requerimento de alguém, até porque o oficial também exerce atividades pelas quais não faz jus a qualquer pagamento específico. São o controle sobre seus funcionários, as providências para ordenar a serventia, a administração geral desta como verdadeira repartição pública e assim por diante. A Lei n. 10.169/00 dá os critérios gerais a serem aplicados quanto às custas, regulamentando o art. 236, § 2.º da CF.

O art. 14 deve ser lido conjuntamente com os arts. 28 e 30, VII, VIII e IX, e 31, III, da LNR. Nestes vêm afirmados o direito “à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia” e o dever de afixar em lugar visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas em vigor, observando-as e dando recibo das importâncias recebidas. Constitui infração disciplinar “a cobrança excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência”. Deve, ainda, ser lido

de acordo com a Lei n. 10.169/00, comentada na Seção II do Capítulo XII desta obra (v., ainda, o n. 783).

O art. 35 da Lei n. 10.150/00 introduziu, quanto aos atos nela tratados, alteração à regra do art. 14 da LRP. Determina a redução, em cinquenta por cento, dos emolumentos devidos.

26. Impróprio emprego do termo remuneração — A expressão *a título de remuneração* afronta a realidade cartorária brasileira, quanto aos ofícios privados. A reposição de custas não *remunera* o oficial. *Remuneração* tem definição *legal* conhecida, integrada: além do salário pago pelo empregador, como contraprestação de serviço, pelas gorjetas que o empregado receber⁶¹. Em direito administrativo designa retribuição que o funcionário recebe pelo efetivo exercício de seu cargo, compreendendo uma parte fixa e uma variável. Isto é, o núcleo de seu significado se relaciona com a contraprestação proporcional ao valor do serviço prestado.

A natureza das custas cobradas à parte, porém, é outra. Não remuneram o oficial, mas lhe dão o necessário suporte econômico-financeiro para o exercício de suas funções e para a cobertura de todas as despesas, abatidas previamente as parcelas que a lei atribui ao Estado ou às instituições, como associações de magistrados, e mesmo à Ordem dos Advogados do Brasil e a associações de magistrados, em unidades da Federação, embora se trate de acréscimo inconstitucional.

O parágrafo único aperfeiçoa o controle sobre a cobrança de custas. A omissão da conduta determinada (cotar o importe cobrado no próprio documento) constitui, em si mesma, falta disciplinar ainda quando nenhum excesso sobre o regimento vigente tenha sido exigido. A alusão a *escrituras* constitui impropriedade, pois os notários públicos não estão sujeitos ao regime da LRP, embora esta contenha normas referentes a eles, como ocorre nos arts. 222, 225 e 292.

Custas, emolumentos e despesas legais correspondem ao gasto total feito para obtenção do documento. Nesse sentido se

explica o uso de três expressões diversas, num só parágrafo.

Na execução fiscal para cobrança da dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, das respectivas autarquias e empresas públicas, o despacho do juiz, ao deferir a inicial, importa em ordem para registro de penhora ou arresto, independentemente do pagamento das custas ou de outras despesas⁶².

Se a parte solicitar recibo das importâncias pagas, este será expedido, com a individualização de cada despesa. Não poderá ser recusado, sob a alegação de estarem as despesas cotadas no título. Sendo a declaração escrita de que o valor correspondente foi quitado, o recibo é direito da parte. A imposição do inciso IX do art. 30 da LNR, referente ao recibo, autoriza a não emissão, se a parte a dispensar.

27. Taxas e contribuições — “É vedado incluir ou crescer, às custas dos Registros Públicos, quaisquer taxas ou contribuições.”⁶³ Não podem, portanto, os legisladores estaduais descumprir esse limite,

imposto pela lei federal, uma vez que a União é competente, por definição constitucional, para legislar sobre os registros públicos, custas e emolumentos remuneratórios dos respectivos serviços, bem como sobre a taxa judiciária. O uso de dois predicados (*incluir* e *acrescer*) evidencia o propósito reforçado de evitar sobrecarga do usuário de tais serviços.

A CF dispõe sobre as regras genéricas relativas à cobrança de custas: “Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro”⁶⁴.

Depreende-se do texto que a competência para a determinação dos regimentos de custas continua com os Estados. Para tal efeito tem-se em conta a peculiaridade das condições locais e a autonomia dos Estados⁶⁵, aplicável na espécie a regra sobre a competência concorrente.

A normatividade federal torna ineficazes as leis estaduais que lhe sejam contrárias⁶⁶.

Art. 15. Quando o interessado no registro for o oficial encarregado de fazê-lo, ou algum parente seu, em grau

que determine impedimento, o ato incumbe ao substituto legal do oficial.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 18.

28. Relações de parentesco — As pessoas que estão umas para com as outras na relação de ascendentes e descendentes são parentes em linha reta, e, em linha colateral ou transversal, até o quarto grau, as que provêm de um só tronco, sem descenderem umas das outras. Na linha reta, os graus de parentesco são contados pelo número de gerações e, na colateral, também pelo número delas, subindo, porém, de um dos parentes até ao ascendente comum, e descendo, depois, até encontrar o outro parente⁶⁷.

Parentesco com o interessado no registro, até o terceiro grau, é impediente de atuação direta do serventuário, que deve passar a seu substituto a responsabilidade do ato. O mesmo ocorre quando o interesse seja do próprio oficial. A lei não faz referência expressa a registro de interesse do cônjuge do serventuário. Todavia, existe o impedimento, pois o interesse do oficial se confunde com o

do cônjuge, independentemente do regime de bens, e o do companheiro ou companheira, em face de união estável.

A LRP deveria ter indicado o grau determinante de impedimento, sem deixar o assunto à interpretação da doutrina e da jurisprudência. É razoável entender impedido o oficial de realizar assentos do cônjuge, de parentes seus, consanguíneos ou afins, em linha reta ou colateral até o terceiro grau, por inferência de iguais impedimentos aos juízes e às testemunhas na lei processual ⁶⁸. O CC/02 não inclui norma a respeito das relações de parentesco na união estável, mas, considerado o art. 226 da CF, é razoável a extensão do art. 15 a essa forma legal, à vista de seu reconhecimento como entidade familiar (CC/02, art. 1.723).

Capítulo IV

DA PUBLICIDADE

29. A publicidade — A manifestação do consentimento da parte, para formalização de negócio jurídico ou assentamento dos atos e fatos relacionados com a vida da pessoa natural e da jurídica, vem-se assinalando por formalismo crescente.

Para garantir a oponibilidade e preservar da inoponibilidade a todos os terceiros, o direito dá ao ato jurídico *publicidade*. Esta é assegurada mediante lançamentos em serviços especiais, criados pelo Estado e operados por ele (o registro de empresas mercantis serve de exemplo) ou por particulares (ou tabeliães e registradores, referidos no art. 236 da CF e na LRP), aos quais delega a execução de serviço⁶⁹. Para o assentamento nessas *repartições* (tomado o termo em seu

significado genérico de setor administrativo do qual são encarregados servidores ou agentes públicos, conforme se lê no art. 16), sempre mais numerosas, a irresistível tendência burocrática infindavelmente imagina meios e modos cada vez mais complicados para ampliar o número de requisitos exigidos e para inçar de obstáculos a forma pela qual devem ser transpostos para os livros registraes, sob a capa — apenas em parte justificada — de lhes assegurar maior segurança, especialmente quanto ao direito de terceiros e ao de crédito.

30. Tipos de registro e sua finalidade diversificada — Os registros públicos previstos pela LRP dão *publicidade* aos atos a eles submetidos, do mesmo modo que, com função assemelhada, outros registros, em todos os campos do direito, asseguram-na para uma gama amplíssima de assentamentos⁷⁰.

A inserção de atos ou fatos juridicamente relevantes, nos registros, tem a inspirá-la causas as mais diversas. É, em certos casos, obrigatória, por exigência legal: arts. 50 e 52, para os nascimentos; arts. 77 e 79, para

os óbitos; art. 169, para os atos de registro e averbações relativas a imóveis. Em outros é constitutiva: art. 91, parágrafo único, para a emancipação; art. 119, para a existência legal das pessoas jurídicas; art. 125, para a não clandestinidade de jornal ou publicação periódica; art. 167, combinado com o art. 1.245 do CC/02, para aquisição de propriedade imóvel. Também pode ter em vista preservar publicidade ativa, mas por tempo determinado, levada ao conhecimento de terceiros: art. 43, para os registros de proclamas de casamento; art. 167, I, n. 20, c/c o Decreto-Lei n. 58/37 e a Lei n. 6.766/79, para os memoriais de loteamento de terrenos. Em um caso, pelo menos, destina-se a assegurar escolha futura, ativa ou comissiva, de direito: art. 32, para opção pela nacionalidade brasileira. Ainda serve para dar produtividade de efeitos a diversos atos: art. 75, para o registro do casamento religioso com efeitos civis (arts. 1.515 e 1.516 do CC/02) e art. 93, parágrafo único, da LRP, para que o curador possa assinar termos de curatela, iniciando sua atividade, depois de proferida sentença que a conceda.

31. Função publicitária: sua amplitude

— Quaisquer que sejam os característicos ou o fim dos assentamentos mencionados pela LRP, devem estar os registros permanentemente abertos — com poucas exceções — ao integral conhecimento de todos.

A *publicidade* está no rol dos instrumentos legais de garantia dos atos jurídicos submetidos a registro⁷¹.

Em estranhável omissão, o legislador só passou a referir a publicidade, como elemento essencial dos registros públicos, nas Leis n. 8.934 e 8.935, dispondo sobre o assentamento de pessoas jurídicas de direito mercantil e sobre a atividade profissional dos notários e registradores. A publicidade registrária se destina ao cumprimento de tríplice missão:

a) transmite ao conhecimento de terceiros interessados ou não interessados a informação do direito correspondente ao conteúdo do registro, excetuados apenas os sujeitos ao sigilo;

b) sacrifica parcialmente a privacidade e a intimidade das pessoas, informando sobre

bens e direitos seus ou que lhes sejam referentes, a benefício das garantias advindas do registro;

c) serve para fins estatísticos, de interesse nacional ou de fiscalização pública.

32. Dever de certificar e suas exceções

— Obrigação das que mais caracterizam o trabalho do oficial de registro é a de transmitir publicidade independentemente de maiores exigências formais. O serventuário é obrigado, sob penas disciplinares previstas na organização judiciária estadual e do Distrito Federal, a expedir certidões e informar a parte. A recusa ou o retardamento levados ao conhecimento da autoridade competente, isto é, o juiz corregedor ao qual o delegado se subordina na comarca (art. 20), dão ensejo a apenamento disciplinar.

Durante os governos militares, posteriores a 1964, houve registros com imposição de processamento secreto, ao se decretar a indisponibilidade de bens de pessoas atingidas. As ordens nesse sentido não subsistiram depois da restauração democrática. Registros ligados à filiação e à adoção só podem

ser certificados a requerimento da parte ou mediante autorização judicial. A certidão de nascimento não pode conter:

a) indício de concepção decorrente de relação fora do casamento, por qualquer dos pais;

b) indicação do estado civil dos pais;

c) menção à natureza da filiação (natural, legítima, ilegítima, adotiva, adúlterina, espúria);

d) data e lugar do casamento dos pais ou indicação de que não são casados;

e) referência à Lei n. 8.560/92 (regula a investigação de paternidade de filhos havidos fora do casamento e contém a proibição aqui mencionada).

A vedação não se aplica quando o fornecimento da certidão seja autorizado por decisão judicial ou objeto de requisição do juiz e, ainda, quando o pedido escrito seja formulado pelo próprio interessado. Nesses casos o documento será expedido em inteiro teor [72](#). Em São Paulo, os oficiais de imóveis foram dispensados, antes da vigência da LRP, de expedir certidões com fundamento nos

livros indicadores reais, quando estes não fornecessem informe cuja certeza pudesse ser aferida pelo serventuário, pela deficiência do sistema de indicador real, no regime do antigo Regulamento⁷³.

O oficial pode exigir depósito de numerário compatível para o fornecimento da certidão (art. 14), ou se recusar a fornecê-la se o interessado não especificar com clareza seu objeto. A clareza tem particular importância no registro de imóveis:

a) o interessado deve indicar período de busca e caracterizar adequadamente o imóvel ou pessoa a que se refere;

b) indicados os confrontantes no requerimento, a certidão atentar-se-á com rigor para os nomes mencionados em relação aos registros existentes;

c) aludindo o interessado a registro ou matrícula determinados, a certidão se restringirá ao pedido, salvo se existente alteração posterior ao ato cuja certidão for solicitada (art. 21);

d) também se restringirá ao pedido se este aludir a um nome determinado. Tendo ciência de nome assemelhado, em outros

assentamentos pertinentes, cuja omissão possa induzir terceiros a dúvida ou prejudicar garantias inerentes ao registro imobiliário, o serventuário o indicará⁷⁴.

Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1. °) a lavrar certidão do que lhes for requerido;
2. °) a fornecer às partes as informações solicitadas.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 19.

33. Deficiência técnico-administrativa

— A cabeça do art. 16 estabelece distinção entre *oficial* e *encarregado de repartição*, conforme seja titular de serventia não oficializada ou oficializada. Nos passos seguintes a lei cuida apenas de *oficial*. Teria andado bem se assim houvesse preferido desde o começo. No art. 17, porém, cria nova alternativa entre *oficial* e *funcionário*. O legislador, sob esse aspecto, não teve o menor cuidado, cabendo ao intérprete superar as deficiências do texto.

Com a edição da LNR, estes últimos passaram a ser designados oficiais de registro, delegados ou simplesmente registradores. O art. 236 da CF, ao definir seu exercício em caráter privado, excluiu do grupo os *encarregados de repartição*, mencionados no art. 16, submetidos ao regime próprio do serviço público.

34. Certidão, informação, requisição e solicitação administrativa — Os itens 1.º e 2.º do artigo estabelecem duas relações: a do *pedido de certidão*, que se resolve por requerimento de qualquer pessoa; e a *informação*, mediante simples solicitação verbal, em atendimento à parte.

Em sentido processual, *parte* é aquele que pede no processo e aquele contra o qual se pede; em sentido substancial, todavia, é aquele que afirma, ou do qual se afirma, ser titular do direito material⁷⁵.

Parte é a pessoa em cujo nome é feito o registro. *Certidão* vem do latim *certitudine* (certeza). É o instrumento escrito passado pelo registrador afirmando ato ou fato constante de seus registros ou informando sua

inexistência, como elemento de prova (CC/02, arts. 216 e 217). A ação de certificar é assegurada a quem a lei atribui tal função para asseverar uma certeza juridicamente relevante. *Requisitar*, donde *requisição*, é ato de autoridade exigindo o atendimento de ordem legal, conforme previsto na LNR, em seu art. 30, III. Como regra o fornecimento de certidão é precedido pela satisfação das custas respectivas, mas não se aplica à requisição. *Informação* é simples notícia dada a todo aquele com interesse no ato jurídico correspondente ao registro. Esse entendimento se reforça se comparado o texto atual com o anterior — mantido em casos específicos de leis posteriores—, no qual é permitida a exibição à parte, sem prejuízo da regularidade do serviço, dos livros de registro, dando-lhes o oficial, com urbanidade, os esclarecimentos que pedissem.

O serventuário pode, a seu critério, não havendo impedimento legal, dar a qualquer pessoa todas as informações pertinentes ao registro. A tanto, porém, não é obrigado, embora integre a natureza de suas funções, esclarecer dúvidas do público em geral,

conforme se reforça no final deste item. Qualquer pessoa, porém, sem mesmo indicar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido, pode obter certidão. Comete falta disciplinar o serventuário que a negar ou retardar (art. 20), a menos que haja óbice legal⁷⁶.

O atendimento a requisição ou solicitação de papéis, documentos, informações, pela autoridade judiciária, é prioritário. Deve ser imediato, salvo se colocar o oficial em conflito com outras normas legais⁷⁷.

A requisição é feita por autoridade judiciária, mas, quando o atendimento inclui papéis sujeitos ao sigilo, o cumprimento da ordem judicial deve ser acompanhado de informação a respeito, de modo que o magistrado possa adotar as medidas protetoras cabíveis.

Deve a solicitação da autoridade administrativa ser feita por escrito e indicar o objeto (defesa de pessoa jurídica de direito público em juízo). O pedido administrativo não é sujeito a emolumentos, circunstância a ser anotada no documento expedido, bem como sua finalidade específica.

A regra contida no art. 16 é substancialmente ampliada quanto a imóveis loteados: “o processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca”⁷⁸.

Sendo posterior e de caráter geral a respeito da atuação dos profissionais de registros públicos, a LNR introduziu, em 1994, prudente equilíbrio na questão, ao considerar (art. 30, XII) dever deles a facilitação, por todos os meios, do “acesso à documentação existente, às pessoas legalmente habilitadas”, além de “atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza” (inciso II).

Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 20.

35. Legitimidade para pedir certidão — O fornecimento de certidão por repartições

públicas — dando publicidade ao que nelas se contém — é de tal sorte importante que alcança estatura constitucional: ela assegura a expedição de certidões requeridas às repartições administrativas, para defesa de direitos e esclarecimentos de situações de interesse pessoal. Em sentido estrito, o serviço registrário não é *repartição pública*, mas o art. 17 deve ser entendido em forma integrada com a norma constitucional, embora a menção seja admissível a título ilustrativo. A referência a *funcionário*, nesse dispositivo, assim como a menção a oficial ou registrador em outros, tem exegese ampliadora: tanto caracteriza o titular quanto seu substituto e, em menor extensão, seus empregados.

A CF assegura a todos a obtenção de certidões. A dispensa constitucional do pagamento de taxas vale quando se cuida de *situações de interesse pessoal*⁷⁹. Esta expressão tem significado muito amplo, mas a gratuidade se aplica apenas a repartições públicas da administração direta. Assim é porque o custeio delas é distribuído por toda a sociedade. Contudo, as certidões dos

registradores e dos notários correspondem a uma das fontes essenciais do que a lei considera sua *remuneração*, paga somente pelos que são, pessoalmente ou não, interessados no assunto.

Repetindo o texto de 1939, a LRP só fez reiterar o princípio, que se entranha na essência mesma do registro, de que todos devem ter possibilidade de conhecer o que nele se contém, como direito autônomo, próprio, pouco importando se há ou não, em acréscimo, outro direito relacionado com o bem ou o direito correspondente ao registro.

O artigo dá legitimidade ativa para requerer certidão *a qualquer pessoa*, ilimitadamente. O serventuário, que está no outro polo da relação, nem sempre está obrigado, como ficou dito neste mesmo item, a fornecê-la a todos ou com todos os termos do registro a que se refere. Servem de exemplo: nas certidões de registro civil não se mencionará a circunstância de ser a filiação oriunda ou casamento⁸⁰, salvo requerimento do próprio interessado ou ordem judicial (art. 19, § 3.º); mesmo que haja alteração após o registro, decorrente de reconhecimento por

ato posterior dos pais, em conjunto ou separadamente, ou de sentença (arts. 21 e 95).

Art. 18. Ressalvado o disposto nos arts. 45, 57, § 7.º, e 95, parágrafo único, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro de registro ou o documento arquivado no cartório.

(Artigo com redação dada pela Lei n. 9.807, de 13-7- 1999.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 21.

36. Certificação independente de ordem judicial — Embora o artigo use o verbo *lavarar*, a certidão (v., adiante, o item 40) pode ser lançada em cópia reprográfica ou com auxílio de *scanner* (aportuguesado para *escaner*) e de computadores. As ressalvas feitas no artigo dizem respeito:

a) ao registro civil de filho havido fora do casamento (art. 45) reconhecido por uma das formas relacionadas no art. 1.609 do CC/02, a ser lido de acordo com o art. 227, § 6.º, da CF;

b) à averbação de alteração de nome, concedida em juízo, a quem colabore para apuração de crime (art. 57, § 7.º);

c) à sentença concessiva da antiga legitimação adotiva (art. 95, parágrafo único)⁸¹, nos termos definidos pelo CC/02 (arts. 1.618 a 1.629).

Teria sido melhor que o legislador houvesse excluído a referência ao art. 95, em face das alterações legislativas posteriores à entrada em vigor da LRP, quanto ao menor. As restrições ao que pode ser certificado não atingem o registro imobiliário e o de títulos e documentos.

A certidão deve ser clara, redigida de modo a informar com segurança os registros que lhe digam respeito. Constitui atestado público expedido pela autoridade competente, sob forma de declaração escrita que se presume verdadeira (v. ainda, a respeito, o n. 34, neste capítulo). Pode ser acompanhada por desenho, gráfico ou planta que mencione, caracterize e autentique. Não é a opinião do oficial sobre determinado ato jurídico, mas a reprodução extraída de assentamentos sob sua responsabilidade,

mediante enunciado escrito ou cópia reprográfica autenticada 82.

O artigo impõe exigência formal: a certidão indicará obrigatoriamente sua fonte específica. A omissão torna-a defeituosa e passível de sanção disciplinar quem a emitir.

Recusada ou retardada, o interessado pode reclamar ao juiz (art. 20).

Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias.

§ 1.º A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio datilográfico ou reproográfico.

§ 2.º As certidões do Registro Civil de Pessoas Naturais mencionarão, sempre, a data em que foi lavrado o assento e serão manuscritas ou datilografadas e, no caso de adoção de papéis impressos, os claros serão preenchidos também em manuscrito ou datilografados.

§ 3.º Nas certidões de registro civil, não se mencionará a circunstância de ser legítima, ou não, a filiação, salvo a requerimento do próprio interessado, ou em virtude de determinação judicial.

§ 4.º As certidões de nascimento mencionarão, além da data em que foi feito o assento, a data, por extenso, do nascimento e, ainda, expressamente, o lugar onde o fato houver ocorrido.

§ 5.º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, ou outro processo equivalente.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 22 (apenas quanto ao **caput** e ao § 1.º). Dec.-Lei n. 3.200, de 19 de abril de 1941, art. 14 (quanto ao § 3.º).

37. Espécies de certidão — A cabeça do artigo compreende três tipos de certidão:

a) *em inteiro teor*, isto é, reproduzindo certo registro (em sentido amplo) por inteiro;

b) *em resumo*, vale dizer, dando-lhe as indicações essenciais;

c) *em relatório*, conforme quesitos formulados pelo interessado, articuladamente respondidos, mencionando a existência ou inexistência dos dados correspondentes.

Os dois últimos tipos exigem maior cuidado, em particular quando os quesitos tenham redação que insinue resposta. O esclarecimento que o oficial preste deve ser redigido com cautela, pois no momento em que deixa de transpor uma anotação de seus livros, ou dos documentos arquivados, passa a *informar* ou a *restringir informação* em termos que repercutirão no direito de terceiros. Em qualquer caso, porém, aplica-se o art. 21⁸³.

38. Efeitos da autenticação da certidão

— A autenticação deve ser aposta pelo delegado, por preposto substituto ou por funcionário autorizado. *Devidamente autenticado* é a chancela legal, lançada no próprio

documento, referendando os elementos de certeza nele contidos. Autenticada por pessoa não credenciada para tal efeito, por alguém que embora funcionário não tem poderes para praticar o ato, a certidão é nula, gerando consequências disciplinares, responsabilidade civil e penal. Não pode ser ratificada pelo oficial. O critério formal da autenticação é rigoroso. Corresponde ao sopro que lhe dá vida: até que ocorra, a certidão é um papel qualquer. Autenticado, o papel repercute na esfera do direito, tem fé pública, resguarda o interesse jurídico.

39. Prazo e reprodução das certidões

— A certidão não pode ser retardada por mais de cinco dias. O texto é produto do hábito de redigir leis, negando direitos: a certidão deve ser fornecida em até cinco dias *úteis* da data do pedido. O adjetivo *úteis* não está no texto, mas este será muitas vezes inaplicável, sem o acréscimo, nos serviços de imóveis e de títulos e documentos que não abrem em sábados, domingos e feriados⁸⁴. Como o registro civil é de funcionamento diário obrigatório, entendeu-se, antes

da Lei n. 8.935/94, que o período legal era contínuo. Contudo, o art. 4.º, § 1.º, dessa lei, estabeleceu que “o serviço do registro civil das pessoas naturais será prestado, também, nos sábados, domingos e feriados pelo sistema de plantão”, igualando o prazo da serventia às demais, no fornecimento de certidões. Os empregados de plantão permanecem com a finalidade do atendimento ao público, apenas para efetuar registros inadiáveis ou resolver questões de urgência.

40. Cópia reprográfica em lugar da certidão — O § 5.º tem importante repercussão econômica: a reprodução por fotocópia e por outros métodos tira à serventia a oportunidade de obter proventos com o fornecimento de novas certidões. A palavra *xerox* passou a ser substantivo comum, dando origem à xerocópia ou à cópia xerográfica. Estas, desde que autenticadas, valem como o original, em especial se, levado ao registro de títulos e documentos, ali tenha sido registrado (art. 161)⁸⁵, com as ressalvas feitas em relação ao registro imobiliário.

A certidão de assento que possa revelar a circunstância anotada no § 3.º não será fornecida pelo processo reprográfico, sob pena de responder o oficial por crime de violação de sigilo, além de sofrer a punição disciplinar prevista na lei estadual.

Art. 20. No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível.

Parágrafo único. Para a verificação do retardamento, o oficial, logo que receber alguma petição, fornecerá à parte uma nota de entrega devidamente autenticada.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, arts. 23 (para o **caput**) e 24 (para o parágrafo único).

41. Faltas disciplinares no fornecimento de certidões — O artigo estabelece, combinado com os precedentes, classificação de faltas funcionais que o serventuário pode cometer quanto às certidões:

a) recusa de fornecimento;

b) retardamento por mais de cinco dias úteis;

c) autenticação incorreta;

d) omissão de dados necessários, ainda que por registros posteriores ao pedido ou inclusão de dados cujo fornecimento é proibido por lei;

e) utilização de papel impróprio;

f) negativa de entrega de comprovante do pedido escrito ou verbal.

Tendo inovado o texto do Decreto n. 4.857 em inúmeros dispositivos, às vezes sem necessidade, a LRP incidiu em falhas redacionais que poderiam ter sido evitadas. Desde a simples repetição de palavras (no caso... se for o caso...) até a completa inutilidade do trecho final da cabeça (“que aplicará... cabível”). O regime disciplinar é da competência legislativa estadual, que tem normas para a aplicação das penalidades cabíveis⁸⁶. O parágrafo único, por transformação do art. 24 do Decreto n. 4.857, também é criticável: “alguma petição” sugere requerimento escrito⁸⁷, mas deve ser entendida como declaração verbal, pois o pedido escrito nem sempre é obrigatório.

O parágrafo parte da patologia, descuidado da normalidade: o comprovante é entregue para assegurar ao interessado a pronta informação ou a devolução do papel que deixou. Só por exceção a nota de entrega tomará significado de “verificação de retardamento”.

O prazo de cinco dias é irreal, sobretudo porque a lei não refere dias úteis. Se o poder disciplinar dos juizes fosse exercido com rigor absoluto quanto ao termo literalmente previsto, poucos deixariam de ser punidos. Trata-se de texto de lei moderado pelo costume: no seu sentido literal não entrou em moda⁸⁸ (v., a propósito, o comentário do art. 19).

Art. 21. Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal, ressalvado o disposto nos arts. 45 e 95.

Parágrafo único. A alteração a que se refere este artigo deverá ser anotada na própria certidão, contendo a

inscrição de que “a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo”.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 25 e seu parágrafo único.

42. Caráter prioritário da publicidade

— O dispositivo acentua o caráter prioritário da publicidade e, ao mesmo tempo, defende o direito dos interessados, vale dizer, de quem solicita a certidão e daquele ao qual deve ser apresentada. O oficial, por essa razão, não está sujeito aos limites do que lhe for requerido (art. 16, 1.º), quando se cuide de informar a existência de ato posterior. Princípio de direito público, para ressalva do interesse de todos os terceiros, obriga-o a certificar conforme o pedido do interessado, sem omitir, porém, sob pena de cometer falta e até crime, as alterações posteriores, ainda que estas não tenham sido solicitadas ou mesmo tenham sido dispensadas pelo requerente da certidão.

Assim, se o oficial de imóveis vier a descobrir, por exemplo, que foi feito duplo registro do mesmo prédio, por engano: além

de lhe impor, o dever funcional, a comunicação à autoridade judiciária competente, deve, caso tenha de fornecer certidão, indicar a controvérsia, para impedir o prejuízo de terceiros. Se o postulante da certidão não concordar, também terá legitimidade para reclamar ao juiz. A obrigação do oficial do registro civil, entretanto, não pode afrontar rigorosa vedação de fornecer certidões de legitimação, de reconhecimento e de adoção, salvo ordem judicial em contrário (arts. 45 e 95, parágrafo único).

O pedido de certidão refere-se, com frequência, a pessoas e não a *atos*. Nessa hipótese, o oficial mencionará o que houver em nome delas nos registros sob sua guarda, não sendo obrigatória a indicação de atos em nome dos sucessores das pessoas certificadas.

O parágrafo único tem outra deficiência técnica a ser indicada e explicitada. A cabeça do artigo alude a *qualquer alteração posterior*, mas o parágrafo cuida de *elementos de averbação*, limitados, portanto, apenas às alterações averbadas. A boa regra de exegese, que impõe a predominância do

artigo sobre suas subdivisões, dá solução adequada. Mesmo que não averbada, mas registrada, a alteração deve ser referida na certidão se interferir com o direito certificado. É o que se viu no exemplo do duplo assento imobiliário. Nesses casos as palavras sacramentais não terão nem sentido nem aplicação.

43. Desnecessidade de palavras sacramentais na alteração do registro — Exemplo de modificação do direito anterior para pior está no parágrafo. “O termo de alteração deverá constar, em inteiro teor, nas respectivas certidões”, dizia o parágrafo único do art. 25 do Decreto n. 4.857. O atual desce até às expressões a serem usadas pelo delegado, em imperfeição técnica ofensiva da clareza legal, frequentemente prejudicada pelo uso de velhos termos sacramentais. Salvo umas poucas exceções, o direito não se cria ou se transforma pelo uso de palavras certas e determinadas nos atos jurídicos. Mesmo que o oficial simplesmente afirme que houve alteração posterior ao registro e indique qual foi ela, não haverá nulidade

nem prejuízo. O CSM do TJSP entendeu que a falta das fórmulas usuais indicando a inexistência de outros assentamentos não basta para invalidar a certidão, tendo em vista a responsabilidade civil e penal do registrador se os omitir⁸⁹.

Capítulo V

DA CONSERVAÇÃO

44. Conservação, volume físico e moderna metodologia — Uma das funções atribuídas pela lei às serventias de registros públicos é a de arquivo, repositório de documentos de interesse público, informadores dos assentamentos nelas realizados.

O arquivo não consiste em depósito inerte e desordenado de papéis, mas em organismo vivo, acionável a todo o tempo, apto a assegurar publicidade fácil, rápida e segura do que nele se contém.

Os velhos sistemas de conservação tendiam a tornar impossível, pelo crescimento físico, o rigoroso cumprimento da lei. A tendência, pois, à modernização não decorre de modismo, mas da imperiosa necessidade de adotar novas soluções que, sem prejuízo

para o interesse público da eficácia e da segurança registrária, permitam formas compactas de arquivamento.

A conservação, entretanto, não compreende apenas a manutenção de livros e papéis⁹⁰. No antigo regime das serventias atribuídas a “donos” apadrinhados do poder, que suportavam os custos de instalação e funcionamento, o serventuário tendia, às vezes, a evitar gastos, transformando-as em lugares sombrios e empoeirados, lúgubres depósitos de mal instalados móveis e desbeijados livros. Todavia, a serventia deve ser limpa, bem arejada, com iluminação adequada e móveis ajustados aos seus fins. *Conservação* tem, neste capítulo, sentido amplo, compatível com a segurança do registro, a rapidez das buscas, o adequado atendimento das partes. Não há necessidade de luxo, mas de instalações apropriadas, funcionais, cuja manutenção deve ser controlada pelo juiz corregedor.

Art. 22. Os livros de registro, bem como as fichas que os substituam, somente sairão do respectivo cartório mediante autorização judicial.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 26.

45. Conservação de papéis — Essa disposição se insere no grupo das que revestem o serviço de registro da maior segurança. Uma das funções relevantes dos serventuários é conservar seus livros em ordem, aptos ao fácil exame e à pronta certificação do que neles se contém⁹¹. O manuseio de livros e fichas fora da sede registrária, pelo simples fato de sua deslocação, é desaconselhável, visto como a perda de uma única ficha que seja pode ter repercussão importante. O art. 22 deveria compor com o 23 uma só disposição. O desdobramento em duas é desnecessário.

A autorização judicial é de natureza administrativa, razão pela qual cabe ao juiz corregedor, não conflitando com a liberdade do delegado em determinar, a seu critério, a condução dos serviços. A lei, nesse passo, reforça os efeitos da proibição de saída, excluindo-a da órbita decisória do registrador. Nas comarcas em que haja mais de uma vara, apenas o corregedor poderá dá-la. Por força da subordinação do oficial a um

juízo disciplinar competente —autoridade e fiscalizadora apta a lhe verificar a conduta funcional—, sob ela se avaliará a conveniência de serem os livros retirados. O oficial, pois, não será obrigado a cumprir mandado de outro juiz, que não seu corregedor, de enviar livros ou fichas para fora da serventia. Se receber ordem nesse sentido, deverá comunicá-la, de imediato, ao juiz, seu superior administrativo.

Livros de registro passaram a corresponder, desde a introdução de métodos de reprodução reprográfica ou eletrônica, a significado novo: são todos os repositórios de informação nos quais estão contidos os registros e averbações efetuados, bem como as correspondentes máquinas ou suportes físicos sobre os quais forem arquivados.

46. Cuidados com papéis enquanto estiverem fora — Enquanto os livros, no amplo significado antes referido, estiverem fora, deverá o oficial diligenciar, na medida do possível, pela segurança deles. Entretanto, a menos que aja com dolo, não será responsável por extravio ou perda, já que a

conservação não exige acompanhamento permanente onde quer que se encontrem livros e fichas. É recomendável que, tendo de cumprir ordem judicial de entrega a alguém — para uma perícia, por exemplo — de qualquer papel, deve o oficial resguardar-se com toda cautela, obtendo recibo completo, que, para maior segurança, poderá ser dado em cópia reprográfica do próprio papel entregue⁹².

A ordem judicial deverá, de preferência, referir o prazo máximo da saída dos livros e documentos. O serventuário, encerrado o prazo, cobrará a devolução por ofício, disso dando imediata ciência à autoridade judiciária que expediu a ordem de entrega. Se a determinação judicial for omissa quanto ao prazo, pelo menos a cada trinta dias o oficial solicitará a devolução, como é razoável entender por analogia com a Lei n. 6.739/79 (art. 5.º, § 1.º).

Tais cautelas integram o dever da conservação. Havendo pedido de registro a ser efetuado em livro ou ficha fora do controle do registrador, ficam suspensos os respectivos prazos, resguardado o direito dos

interessados pela ordem de ingresso no protocolo.

Art. 23. Todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento, efetuar-se-ão no próprio cartório.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 27.

47. Diligências judiciais e extrajudiciais na sede do serviço — *Diligências judiciais* são as efetuadas pelo juiz (a inspeção prevista pelo art. 440 do CPC, p. ex.) ou determinadas por ele (pelo meirinho no cumprimento de mandado ou pelo perito nomeado); *extrajudiciais* são as correicionais ou administrativas, de que se exemplifica com as efetuadas por agentes tributários e policiais.

O art. 23 tem colocação imprópria, em relação ao art. 22: a interpretação dos dois dispositivos, que lhes dá alguma coerência, é a de que o juiz competente poderá determinar a saída, por exceção justificada, obrando o oficial com as cautelas normais, no sentido

de diminuir riscos de extravio. Todavia, isso acontecerá somente quando constatada impossibilidade física de realizar diligências sem retirar livros ou papéis da sede do serviço.

Para ordenar diligência na serventia, relacionada com processo sob sua jurisdição, qualquer juiz é competente. Em caso de dúvida, porém, permite a lei que o serventuário busque a orientação administrativa junto a seu corregedor.

A leitura conjunta deste dispositivo e do anterior sugere que autorização de saída de livros e papéis não se referirá a *diligências judiciais e extrajudiciais*, pois para estas o teatro obrigatório é a serventia. Não é assim. O art. 23 reforça o disposto no art. 22 no sentido de afirmar a excepcionalidade absoluta da retirada de livros e papéis para diligências externas.

A perícia, deferida em juízo, de livro ou documento deve ser realizada no recinto da sede registral, em dia e hora designados pelo juiz, notificados ao titular, salvo se a ordem judicial expressa dispuser de outro modo. Em qualquer caso cabe ao titular

comunicar a providência ao magistrado-fiscal 93.

Art. 24. Os oficiais devem manter, em segurança, permanentemente, os livros e documentos e respondem pela sua ordem e conservação.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 38 (em parte).

48. Colocação imprópria do dispositivo

— O art. 24 cuida da obrigação, imposta aos serventuários, de bem conservar seus livros e papéis. Deveria, obviamente, abrir o capítulo “Da Conservação”. As disposições seguintes são acessórias⁹⁴.

49. Ideia nuclear de segurança na conservação de livros e documentos

— É obrigação fundamental do serventuário a de manter livros e documentos em segurança, necessidade que nuclearmente caracteriza a importância do registro. Está no art. 1.º: os serviços são estabelecidos pela legislação civil também para a segurança dos atos jurídicos. *Segurança*, no art. 1.º,

corresponde à garantia jurídica atribuída ao interessado e a todos os terceiros; nesse art. 24, equivale à preservação física que afaste livros, papéis, disquetes e arquivos eletrônicos ou de microfilmagem dos perigos previsíveis (roubo, fogo e inundação são os mais frequentes).

O delegado responde pela ordem e conservação desses documentos, como obrigação autônoma, isto é, mesmo quando nenhum prejuízo decorra, para terceiros, da desordem ou má conservação, o oficial pode ser punido disciplinarmente. Não se indaga se houve prejuízo. Dada a natureza e a função dos registros públicos, o dever de bem conservar é autônomo, válido em si mesmo.

O advérbio de modo *permanentemente* encontra, porém, minoração quando, atendendo à ordem judicial, o livro é retirado, como anotado nos comentários dos artigos anteriores.

Art. 25. Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de

microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei.

Direito anterior: O Dec. n. 4.857/39 tinha diversas disposições não assemelhadas a esta, referentes ao sistema de trabalho: arts. 29-35.

50. Modernização dos serviços cartorários — O art. 25 demonstra descuido redacional: não se trata de *papéis* referentes ao serviço. O intérprete deve subentender fichas, livros e todos os documentos de interesse para o registro público ao qual a serventia se dedique⁹⁵.

Está no art. 25 que papéis referentes às várias modalidades de registro serão *arquivados em cartório*. A norma estabelece a coincidência entre arquivo e sede da serventia. Compreende-se que assim seja, no espírito da facilidade de consulta, resultante do dispositivo examinado.

A tendência dos registros é a de adotarem métodos modernos e mais eficientes de arquivamento de dados e de fornecimento de certidões. A computação eletrônica mostra

bons resultados, mas não deve prejudicar a segurança dos serviços⁹⁶.

Busca é meio operativo para assegurar publicidade aos elementos constantes do registro através da pronta localização do papel ou do assentamento procurado, como pressuposto de sua divulgação ao interessado. A precisão e a rapidez da busca ajudam a compreender que a regulamentação do art. 236 da Constituição tenha definido o titular das serventias notarial e de registro como *profissional do direito*. Trata-se de pessoa habilitada para a organização técnica e administrativa dos serviços a seu cargo, a serem realizados de modo eficiente e adequado⁹⁷, para tanto sendo remunerada, como se viu na análise do art. 14.

Art. 26. Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do cartório ali permanecerão indefinidamente.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 30.

51. Destino permanente do arquivo — Mesmo o direito anterior determinava a manutenção permanente do arquivo no próprio

serviço, em caso de desdobramento. Há duas razões básicas: a da *ordem do serviço*, mantendo-o com quem o organizou, e a *econômica*, pois o responsável pelos gastos de conservação também pode auferir os proventos decorrentes da extração de certidões.

O art. 22 fala em livros e fichas; o art. 23, em livro, ficha substitutiva ou documento; o art. 24, em livros e documentos; o art. 25, em papéis, e este, art. 26, em livros e papéis. O legislador, com a preocupação de não repetir palavras, sacrificou a uniformidade e a clareza.

A *conservação*, apesar das falhas redacionais, deve ser interpretada como se estendendo a tudo quanto — com interesse para o respectivo registro — se ache guardado sob as ordens do delegado. Sobre a universalidade documental, qualquer que seja o nome que se lhe dê, incide a responsabilidade do serventuário.

Indefinidamente é advérbio de modo colocado junto ao predicado *permanecer* com o sentido da ilimitada preservação imposta aos sucessivos serventuários. É evidente que, no futuro, apenas será feita conservação de

livros e papéis reduzidos em microfilmagem, CD-ROM ou outros processos que a ciência criar, pelo insuportável volume físico que os originais demandarão, impossibilitando seu adequado manuseio. A permanência não exige que o arquivo seja no prédio da sede. Pode ser em outro local, na mesma área administrativa judiciária, desde que assegurada a rapidez na consulta e mantida a responsabilidade do oficial. Quando for viável a interligação das serventias pela adoção de meios eletrônicos e de informática, será possível uma central nacional de todos os assentos.

Art. 27. Quando a lei criar novo cartório, e enquanto este não for instalado, os registros continuarão a ser feitos no cartório que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no novo ofício.

Parágrafo único. O arquivo do antigo cartório continuará a pertencer-lhe.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 36.

52. Desmembramento de serventia e novo registro — O dispositivo não oferece maior dúvida de interpretação: o registro é feito na antiga, até que a nova seja efetivamente instalada. O fim prático é evidente: entre a criação de uma serventia por lei e o início de seu funcionamento medeia tempo. Vai da publicação da lei até a delegação ao novo titular, a nomeação de seus funcionários e a efetiva *instalação*.

Pode ocorrer um problema prático: pretendido um registro, o oficial declara dúvida. Até a decisão desta passam-se meses e anos. Se no entretanto a serventia houver sido desdobrada, e instalada a nova, a quem caberá o registro? Se a dúvida for repelida, será feito no antigo serviço. Se for acolhida, o registro deverá ser pedido ao novo.

O parágrafo único liga-se à norma geral do art. 26.

No respeitante ao registro imobiliário a lei reforça a norma inserida na parte final do artigo: o desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo serviço (art. 170).

Capítulo VI

DA RESPONSABILIDADE

53. Responsabilidade civil dos oficiais de registros públicos — A partir de outubro de 1988, quando entrou em vigor a Constituição, tornou-se necessário repensar a responsabilidade civil dos notários e dos registradores. No regime anterior, apesar das inúmeras emendas constitucionais, desde 1969, sempre se entendeu, sem maior discrepância, que o Estado continuou responsável por prejuízo provocado por aqueles agentes públicos, nessa qualidade, a terceiros.

A retomada da exegese constitucional em profundidade decorreu do art. 236 da Lei Maior⁹⁸, que alude ao caráter privado do exercício dos serviços notariais e de registro,

mas o afirma realizado *por delegação do Poder Público* .

Dispõe, contudo, que a lei (necessariamente federal, ante o determinado pelo art. 22, XXV, da Carta) disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos.

A norma constitucional específica tenta o exegeta a supor a exclusão da regra geral, atinente aos servidores e agentes públicos quanto à responsabilidade civil do Estado. Contudo, dispõe o art. 37, § 6.º, da Constituição que “as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa”⁹⁹.

O serviço registrário faz de seu titular um delegado do Poder Público, com a possibilidade, nos limites da lei, de proceder, examinar, julgar, representar, resolver quanto se refira às questões que lhe sejam pertinentes¹⁰⁰. Afirma, pois, sua condição de prestador de serviço público, ou, melhor

ainda, de agente público. Ele recebe, com a delegação, competência e autoridade para cumprir funções estatais que visam a realização de fins públicos.

A qualidade de delegado decorre de outorga pelo Estado, que o habilita ao exercício da função estatal. Sob esse aspecto, distingue-se do servidor civil de que trata o art. 39 da Constituição, posto que estranho à administração pública direta, às autarquias e fundações públicas.

No regime da Carta de 1946 e nos textos impostos em 1967 e 1969 havia a distinção entre a espécie *funcionário público* e o gênero *agente público*. A Carta de 1988 passou a referir *servidor público*, distinguido do *agente público* e do *trabalhador privado empregado*. O titular da serventia de registros ou de notas é *agente público*: atua o poder do Estado, razão por que este o sujeita a fiscalização e controle segundo métodos próprios da pública administração, mesmo sendo exercente de atividade com caráter privado.

A dupla condição de agente público e de atuante em caráter privado suscita a

persistência da responsabilidade do Estado pelos danos causados¹⁰¹, como decorrência do disposto no art. 37, § 6.º, da Constituição.

A interpretação sistemática confirma a exegese proposta. A lei manda aplicar à responsabilidade penal e à apuração de condutas antijurídicas na serventia os preceitos relativos aos crimes contra a administração pública¹⁰². Para esse efeito é servidor público quem, embora transitoriamente e mesmo sem remuneração, exerce cargo, emprego ou função pública¹⁰³. Sobreveio, porém, em 18-11-1994, a LNR, cujo art. 22 voltou a afirmar a responsabilidade desses profissionais por danos causados a terceiros, apenas lhes assegurando direito regressivo, quando decorressem de atos culposos ou dolosos praticados por seus prepostos.

A. História em dois momentos importantes — A matéria passou, desde 1928, por alternativas quanto à natureza da ligação entre os delegados notariais e registrários e a administração pública. Dois momentos foram especialmente importantes, gerados pela discussão sobre a aposentadoria expulsória aos setenta anos de idade, antes e depois de

editada a EC n. 20/98. O primeiro deles ocorreu quando, ao julgar o RE 178.236-RJ, em questão na qual se discutia a aposentadoria de tabelião do Rio de Janeiro, o STF, pelo Pleno, extinguiu todas as dúvidas imagináveis a respeito da natureza da atuação dos notários e registradores. A ementa, em aresto da lavra do Min. Octavio Gallotti, dispôs: “Sendo ocupantes de cargo público criado por lei, submetido à permanente fiscalização do Estado e diretamente remunerado à conta de receitas públicas (custas e emolumentos fixados por lei), bem como provido por concurso público — estão os serventuários de notas e de registro sujeitos à aposentadoria por implemento de idade...”.

Para a decisão, adotada por maioria, acompanharam o voto do relator os Mins. Moreira Alves, Néri da Silveira, Sydney Sanches, Ilmar Galvão e Maurício Corrêa. Em seu voto, Gallotti também ponderou sobre o art. 31 do ADCT (determinou a estatização das serventias do foro judicial), depois de aludir ao art. 236 da Carta. Disse o relator que “uma exegese lógica e sistemática desses dispositivos não conduz, segundo penso, à evidência

de radical transformação da natureza dos serviços de notas e registros... . Público continua a ser o serviço exercido pelos titulares de cargos criados por lei, em número certo e com designação própria, sujeitos a permanente fiscalização do Estado,... e, sobretudo, investidos por classificação em concurso público". Nem mesmo a relação entre referidos profissionais e seus clientes impressionou o relator e os componentes da maioria. Disse a respeito o Min. Octavio Gallotti que "não é de clientela, como propõe a recorrente em suas doudas razões, a relação entre o serventuário e o particular (como sucede com a profissão de advogado), mas informada pelo caráter da autoridade, revestida pelo Estado de fé pública. Nem é de livre escolha da suposta freguesia, mas sempre cativa nos cartórios de registros e, frequentemente, nos de notas, sobretudo nas hipóteses (apenas para exemplificar) de extração de certidões ou reconhecimento de firmas, requeridos por terceiros (que não os pretensos clientes)".

O caráter privado também não justificou composição diversa da maioria vitoriosa, que

viu no signo da privatização, consagrada na Constituição, o fato de ser “somente dirigido à atividade econômica, não, ainda, à prestação do serviço público. Veja-se, para mais ampla compreensão do sistema, a norma do § 1.º do art. 173, que restringe o regime jurídico próprio das empresas privadas, além da empresa pública e das entidades de economia mista, a ‘outras entidades que explorem sociedade econômica’”. Para arrematar, afirmou Gallotti: “Cartório não voltou a ser propriedade ou donatário. Nem possui, a serventia, o caráter de empresa”. Ficaram vencidos os Mins. Marco Aurélio, Sepúlveda Pertence e Francisco Rezek.

Exauriu-se o primeiro momento antes referido, pois adotada pelo STF, na sua qualidade de guarda da Constituição (art. 102), a orientação referida (*RTJ*, 162:772), tornou-se inviável no sistema jurídico brasileiro extrair, das considerações colhidas no acórdão, conclusão diversa da que conduziria à aplicação do art. 37, § 6.º, da CF, aos notários e registradores, sendo responsável o Poder Público pelos prejuízos causados a terceiros,

garantido o direito regressivo contra o oficial, por atos dele e de seus prepostos, apesar do que veio a ser disposto no art. 22 da Lei n. 8.935/94. No entanto, levando em conta a redação dada ao art. 40 da Constituição pela EC. n. 20/98, a questão teve de ser reinterpretada. O segundo momento dividiu-se em dois tempos, no STJ:

a) de início, predominou — mesmo depois da EC n. 20/98 — a precedente orientação adotada pelo STF, modificada, porém, em 2004, após várias etapas evolutivas. Assim foi que no RO em MS 15.292-MG (2002/0115681- 6), sendo relator, na 6.^a T., o Min. Fernando Gonçalves, ficou decidido pelo STJ que “a aposentadoria compulsória é automática, com vigência a partir do dia imediato àquele em que o servidor atingiu a idade limite de permanência no serviço ativo”.

Em seu voto o relator refere decisão dele, em agravo regimental anterior, na qual sustentou serem notários e registradores “servidores públicos *lato sensu* submetidos às regras administrativo-constitucionais quanto ao provimento do cargo e, portanto, sujeitos também às normas de caráter geral

da função pública, exercida por delegação...”. Tudo considerado, o Min. Fernando Gonçalves votou pelo desprovemento, confirmando a decisão contrária ao delegado;

b) ainda na órbita do STJ, um segundo momento surgiu, nos EDecl ao AgRg no RO em MS 15.947-PR (2003/0028469-9), relator o Min. Gilson Dipp, na 5.^a T., reportando-se a julgado no qual o STF reapreciou a matéria e deu efeito infringente ao decidido para excluir notários e registradores da aposentadoria compulsória. Na ementa, está o reconhecimento de que o STJ “possuía jurisprudência uniforme no sentido de que seria aplicável a aposentadoria compulsória aos 70 anos de idade aos titulares de Cartório, nos termos do art. 40, § 1.º, II da CF”. Pondera, contudo, imediatamente a seguir, que o STF, enfocando a EC n. 20/98, “se manifestou no sentido de que a norma referente à aposentadoria compulsória pelo implemento de idade somente seria destinada aos servidores em sentido estrito, não estando abarcados neste preceito os titulares de Cartório”. Com essa assertiva, os embargos de declaração foram acolhidos para, com a

concessão do excepcional efeito infringente, conhecer do recurso ordinário e lhe dar provimento.

O Min. Gilson Dipp reportou-se a despacho do Min. Celso de Mello no STF, em pedido de concessão de medida cautelar no MS 28.831, no qual ficou reconhecida a “importante modificação introduzida pela EC n. 20/98”, base da pretensão deduzida pelo impetrante. Acrescentou o Min. Celso de Mello, com muita honra para este autor: “Cabe destacar, neste ponto, ante a extrema idoneidade de seu autor, a autorizada lição de Walter Ceneviva (*‘Lei dos Notários e dos Registradores Comentada’*, p. 231/232, 3.^a ed., 2000, Saraiva), para quem o delegado incumbido da atividade notarial ou de registro —precisamente por não se qualificar como servidor titular de cargo efetivo, achasse excluído do regime jurídico-constitucional da aposentadoria compulsória por implemento de idade, notadamente em face das substanciais inovações resultantes da promulgação da EC n. 20/98”.

Concluiu o Min. Gilson Dipp, depois de outras considerações: “assim, diante da

excepcionalidade da hipótese, os presentes embargos devem ser acolhidos, adequando-se o julgado, ao entendimento do Supremo Tribunal Federal e deste Superior Tribunal de Justiça”, em decisão unânime. No primeiro semestre de 2006, o STF apreciou o mérito da questão, apontando no mesmo sentido, dando orientação definitiva ao assunto¹⁰⁴.

Os vocábulos constantes do mencionado art. 22 da LNR (*terceiros, atos próprios da serventia, direito de regresso*), com pertinência para este capítulo, são examinados a seguir.

B. Terceiro, enquanto vítima do dano — Terceiro, para determinação de responsabilidade civil, é toda pessoa natural ou jurídica estranha à relação funcional entre o delegado, seus escreventes e auxiliares e o Estado¹⁰⁵.

É, também, o cliente do serviço instituído pelo Poder Público, o qual, não tendo funcionado adequadamente, lhe causa prejuízo.

C. Atos próprios da serventia — A lei, ao tratar dos atos danosos, distingue o que denomina *atos próprios* da serventia, dando

enjoy, por oposição, ao questionamento do que sejam *atos impróprios*, ou, no mínimo, não correspondam aos atos *próprios*. A indicação legislativa é inadequada: não se trata de atos *da serventia*, mas os que nela sejam desenvolvidos sob gerenciamento do registrador e do notário.

O critério objetivo caracteriza os primeiros (*atos próprios*) como inerentes às funções legais do ofício registrário e notarial, de organização técnica e administrativa, atribuídos ao delegado, relacionados nas leis¹⁰⁶, os quais, em causando prejuízo material ou moral, garantem o direito da vítima à reparação.

Por oposição, são denomináveis *impróprios*, posto que estranhos àquelas funções, todos os demais, embora praticados na serventia.

D. Direito de regresso — A lei estabelece que a lide posta em juízo deve ser obrigatoriamente denunciada a quem estiver obrigado a indenizar o prejuízo sofrido por quem perder a demanda¹⁰⁷. Trata-se de simplificação do processo, porque o juiz, ao julgá-lo como originalmente constituído, também decide os

efeitos da denúncia. Assestada a ação contra o Estado, tem direito regressivo contra o registrador (art. 37, § 6.º, da CF); sendo este o réu, tem o mesmo direito contra seu preposto, nos casos de dolo ou culpa. Havendo seguro contratado, a denúncia da seguradora é obrigatória.

A ação reparatória, proposta contra o Estado, dada sua responsabilidade objetiva, é campo impróprio para discussão da culpa ou do dolo. Na ação contra o registrador, todavia, tal discussão é imprescindível.

Seja qual for o nome dado, o serviço, o cartório, a serventia, o ofício de justiça “privado” não é pessoa jurídica. Não tem personalidade jurídica, porque esta é do Estado, embora possa tê-la tributária ou judiciária.

Contudo, a solução é simples: o § 6.º do art. 37 da CF estende o adjetivo *jurídicas* às pessoas de direito privado, sem excluir desta última categoria as pessoas físicas (naturais).

Se o espírito da lei fosse o de aludir apenas às pessoas jurídicas de direito privado, não careceria da construção adotada, pois

indicaria pessoas jurídicas de direito público ou de direito privado prestadoras de serviços públicos, usando a conjunção alternativa e não a aditiva.

A aplicabilidade das normas constitucionais mencionadas se remete à legislação complementar. Exemplo desta é o CDC — Código de Defesa do Consumidor, para o qual chamei a atenção dos registradores no *Boletim* n. 199, do IRIB. Foi presente, naquela breve anotação, que o Código incluiu, no rol dos direitos básicos do consumidor, “a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral” (art. 6.º, X). A tais direitos se contrapõe o dever, imposto aos órgãos públicos, de fornecimento de “serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos” (art. 22 do CDC).

Apesar do amplo espectro abarcado pela lei do consumo, o entendimento defendido é o de não se aplicar aos registradores. Sendo embora delegados do Poder Público e prestadores de serviço, sua relação não os vincula ao “mercado de consumo” ao qual se destinam os serviços definidos pelo Código do Consumidor (art. 3.º, § 2.º).

Mercado de consumo é o complexo de negócios realizados no País com vistas ao fornecimento de produtos e serviços adquiridos voluntariamente por quem os considere úteis ou necessários. O serviço registário, sendo em maior parte compulsório e sempre de predominante interesse geral, de toda sociedade, não se confunde com as condições próprias do contrato de consumo e a natureza do mercado que lhe corresponde.

54. Direitos e deveres do delegado e sua disciplina — O exame da responsabilidade do registrador e do notário passa pela aferição prévia de seus direitos e deveres, conforme enunciados na LNR, porquanto aquela resulta do pleno exercício e do cumprimento destes. O texto legal específico para o disciplinamento desses profissionais, sendo norma posterior, revogou os que lhe eram contrários na LRP, como é o caso do art. 28, ora examinado, substituído pelo art. 22 da LNR. Havendo, porém, áreas de compatibilidade entre dispositivos dos dois diplomas legislativos, a leitura conjunta se impõe,

sendo o resumo adiante feito com base exclusiva na legislação de 1994.

A. Direitos — O notário e o registrador são independentes no cumprimento da atividade que desenvolvem, de caráter privado, embora delegados do Poder Público.

A independência é relativa. Garante, porém, livre organização e condução dos negócios internos da serventia, na contratação e no despedimento de empregados, na assunção de obrigações negociais com terceiros, na determinação dos equipamentos e da organização racional do trabalho necessários (p. ex.: sistemas e programas de computação, disco ótico e outros meios de reprodução, microfilmagem) e na administração. A relatividade da independência se liga às restrições impostas pela lei e à observância dos requisitos técnicos e funcionais imponíveis pelo órgão competente do Poder Judiciário.

A lei lhes reconhece, ainda, o que denomina o direito “à percepção dos emolumentos integrais”, a ser entendido em seu significado apropriado: refere-se à parcela líquida dos emolumentos (despojada dos encargos

fiscais e previdenciários que geralmente a acompanham), correspondente à remuneração de seus serviços¹⁰⁸.

No desmembramento (nova serventia é criada quando a comarca é dividida) e no desdobramento (cria-se nova serventia da mesma espécie, na comarca) o titular tem direito a optar entre permanecer na antiga ou passar a responder pela nova, resguardados todos os direitos de que, precedentemente, era portador. Os termos *desmembramento* e *desdobramento* têm, contudo, significados diferentes em outros dispositivos da lei, como se fossem sinônimos.

Em consequência da regra constitucional, o titular tem direito de organizar associação ou sindicato de classe e de participar deles¹⁰⁹.

B. Deveres — O oficial tem deveres gerais ou especiais adiante relacionados.

Deveres gerais — A primeira categoria inclui verdadeira regra de conduta a lhes impor comportamento profissional e na vida privada que dignifique sua função, vedada especialmente qualquer ação atentatória às instituições notariais e de registro.

A dignidade funcional se vincula diretamente, entre outros efeitos, ao dever de guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada, conhecidos no exercício da profissão.

Deveres especiais — Dizem respeito ao atendimento de partes e interessados, à conservação de livros, papéis e documentos, ao encaminhamento de dúvidas e aos cuidados no recolhimento de tributos.

C. Relacionamento externo — Atender a parte com eficiência, urbanidade e presteza é dever próprio de todo prestador de serviço. A lei determina, ainda, prioridade no atendimento de requisição ou solicitação de autoridade¹¹⁰.

Os prazos de atendimento e a fixação e cobrança das custas legais referentes aos atos praticados são geradores de atrito e controvérsia com as partes. Há quatro normas básicas no quadro dos deveres do oficial:

a) respeitar as regras gerais, determinadas pela União, e as especiais, fixadas pelo Estado e pelo Distrito Federal, quanto aos emolumentos cobráveis;

b) tornar transparente o critério adotado na cobrança, afixando em lugar visível, de fácil leitura e acesso ao público, a tabela vigente, dando explicação cabal em caso de dúvida do interessado;

c) observar o direito da parte de obter recibo esclarecedor a respeito das quantias pagas;

d) respeitar cada prazo legal para a prática de ato de seu ofício, facilitando por todo meio a seu alcance, mas sem prejuízo para a segurança e a qualidade dos trabalhos, o acesso à documentação existente.

D. Conservação — As regras sobre a conservação dos documentos determinam o dever de guarda inteligente, funcional e não meramente estática, de livros e papéis em lugar seguro, bem como o de arquivar leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e de atos em geral relacionados com sua atividade (v. no Cap. V, deste Título, exame extenso da função conservadora).

E. Dúvida — O encaminhamento de dúvida levantada a pedido do interessado é dever do registrador. Não pode recusar-se a enviá-la,

nem retardar a providência, observando a LRP, a LNR e a legislação estadual aplicável¹¹¹.

F. Recolhimento tributário — O dever de fiscalizar o recolhimento de imposto incidente sobre ato submetido a exame tem um limite básico: o oficial não é agente fiscal, habilitado à avaliação substancial do tributo devido, nem substitui quem o seja, pois a tanto não se estende a delegação. Cabe-lhe apenas exigir certidão negativa, de isenção, de não incidência quanto ao tributo de que cuide o negócio jurídico, expedida pela respectiva autoridade fiscal competente¹¹².

G. Disciplina — O exame dos deveres é completado com o rol de infrações disciplinares que sujeitam notários e oficiais do registro às penalidades legais¹¹³.

O descumprimento dos deveres funcionais é infração disciplinar genérica, compreensiva de quatro comportamentos, a seguir indicados, dos quais três envolvem normas fundamentais de conduta (os das letras *a*, *b* e *c*) e o último diz respeito a conduta específica, que tem íntima relação com a proibição do gerenciamento (o da letra *d*):

a) inobservância das prescrições legais ou normativas;

b) conduta atentatória às instituições notariais e de registro;

c) violação do sigilo profissional;

d) cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência.

H. Penas administrativas — O apenamento por infração disciplinar é progressivo na medida da gravidade da falta, embora em escala mal composta na lei. Compreende a repreensão (no caso de falta leve), a multa (na reincidência ou em infração que não caracterize falta mais grave), a suspensão (se reiterado o descumprimento dos deveres ou se for caso de falta grave), aplicáveis pelo juiz competente, e a perda de delegação¹¹⁴, determinável pelo Executivo.

Apesar da gradação indicada, o julgador pode, respeitados os preceitos do contraditório e da ampla defesa, sob pena de nulidade, aplicar a pena disciplinar de conformidade com a gravidade do ato cometido.

55. Responsabilidade civil, trabalhista e o preponente — A matéria da responsabilidade civil assumiu novos contornos, quanto ao sujeito passivo da pretensão indenizatória (o notário ou o registrador), depois que o art. 236 da CF impôs a exclusiva substituição, mediante concurso, dos titulares definitivamente afastados. A novidade está na execução de pedidos cujo acolhimento final pelo Judiciário envolva o pagamento de indenização. Antes, quando o serventuário era “dono” do cartório, os substitutos por morte ou por qualquer outra causa eram sucessores do titular. Não mais, depois da imposição concursal.

O novo titular sucede seu antecessor no tempo, mas não nas responsabilidades pregressas, salvo se persistir nos mesmos atos que lhes deram causa. Sob outro ângulo, o são e continuarão a ser relativamente frequentes as questões patrimoniais entre o antecessor e o novo serventuário, relativas à serventia, quanto aos bens móveis e imóveis, aos direitos contratuais por bens e serviços, questões locativas e assim por diante.

Em qualquer questão de responsabilidade trabalhista, porém, a controvérsia é transferida para o plano jurisdicional e exigirá anos de espera pela consolidação da jurisprudência na Justiça do Trabalho até o TST e eventualmente no STF, conquanto seja apreciável pela doutrina, com definições para cada caso concreto. Subsistem, nos tribunais, as questões relativas aos funcionários de cartório, que, ao entrar em vigor a LNR, preferiram continuar no regime estatutário anterior, sem aceitar, portanto, o vínculo laboral que a nova lei impôs a partir de sua vigência em outubro de 1994. Os não optantes pelo regime da CLT continuaram a ser tratados pela legislação dedicada aos servidores públicos, na forma da correspondente lei estadual, observados os princípios dos arts. 37 e seguintes da CF¹¹⁵.

No alusivo à responsabilidade civil, aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, imprudência, imperícia, causar prejuízo a outrem fica obrigado a reparar o dano. Essa regra se resolve hoje, para o Estado, na teoria objetiva¹¹⁶, chamada do risco. Se a ação do agente provocou o

prejuízo, este deve ser reparado, mesmo que o autor não tenha agido com culpa, em face de qualquer terceiro.

A jurisprudência brasileira teve, durante muitos anos, variações sensíveis, até ser consolidada na Súmula 341 do STF, que afirmou presumida a culpa do patrão (preponente) pelos atos ilícitos de seu empregado (preposto). Mas aí a doutrina e a jurisprudência são tradicionalistas: se o empregado não agiu com culpa, seu patrão também não pode ser inculpado. Para que o seja, são exigidos três pressupostos: *a)* culpa do agente; *b)* sua relação de dependência com o preponente; *c)* provocação do ato danoso no exercício do trabalho¹¹⁷. Escreventes e auxiliares são prepostos do oficial notarial ou registrário, mas, ante a responsabilidade do Estado, este deve ser chamado em primeiro lugar, para aplicação do art. 37, § 6.º, da Constituição, como ficou dito neste capítulo.

56. Breve história da responsabilidade do oficial — O Decreto n. 4.857, de 1939, no art. 37, tinha texto assemelhado ao do art. 28 da LRP e ao que veio a compor o art.

22 da LNR, com pequenas diferenças de redação. Inserem-se na tradição do direito brasileiro, pois o art. 37, de 1939, reproduziu o art. 37 do Decreto n. 18.542, de 1928, apenas explicitando a responsabilidade pessoal do oficial. A origem remota de ambos está no art. 98 do Decreto n. 370, de 1890.

No regime de 1939, a responsabilidade do oficial não se limitava a indenizar os prejuízos que causasse pessoalmente, mas também os provocados por preposto ou substituto que houvesse indicado para a função. Ao tempo, o engajamento de auxiliares, a indicação de substitutos e sua dispensa ficavam ao quase completo alvedrio do serventuário, que era o “dono” do cartório, pago pelas partes. Daí sua responsabilização. O oficial respondia por culpa *in eligendo*, pela má escolha dos auxiliares, quando infringissem normas legais inerentes aos requisitos formais do registro¹¹⁸. Tudo se compreendia como omissão do dever do oficial, ou de bem escolher seu auxiliar ou de bem o vigiar¹¹⁹. Respondia por culpa *in vigilando* quando seus funcionários cometiam

erros que repercutiam a dano dos interessados. A legislação anterior à Carta de 1988 enquadrava tanto os oficiais quanto seus funcionários como servidores públicos, pelo caráter da função, pelo modo de sua investidura. O regime disciplinar e o dos funcionários dependiam do juiz corregedor, em linha direta. O oficial podia escolher o auxiliar, mas submetido à aprovação do Judiciário, impedido de demitir ou aceitar pedido de demissão sem que o magistrado o autorizasse.

Sob a Constituição de 1969 muito se discutiu sobre a natureza das funções atribuídas aos titulares de serventias extrajudiciais e de seus prepostos, em face da administração, para serem considerados (ou não) servidores e funcionários públicos¹²⁰.

A Carta de 1988 faz reabrir a discussão, tendo em conta, de modo especial, o cotejo do § 6.º do art. 37 com o art. 236.

Já decidiu o TJSP que a Fazenda do Estado responde “por ato danoso causado por escrevente a terceiro, não sendo necessário reconhecer se ele é ou não funcionário público, pois a responsabilidade do Estado decorre do exercício da função pública de seu

agente” (RT, 268:377). Na mesma linha de orientação são consultáveis acórdãos paulistas (RT, 317:187 e 341:336).

Na doutrina constitucional, é antigo o ensino de Pontes de Miranda¹²¹. Reportando-se ao art. 194 da Constituição de 1946, aponta que esta, como a de 1967, atribui à União, aos Estados-Membros ou aos Municípios responsabilidade pelos danos que seus funcionários, nessa qualidade, causem a terceiros. “No tocante à responsabilidade dos funcionários públicos, *exempli gratia*, dos oficiais do registro e dos juizes de registro de imóveis, só se tem de indagar qual a entidade federal, estadual ou territorial que os nomeou.” É desta entidade (no caso do exemplo, estadual) a responsabilidade perante o terceiro. Confirmada a existência da culpa ou dolo do funcionário causador do prejuízo, tem o Estado regresso contra ele, se o oficial não houver contribuído para o evento, por ação ou omissão próprias.

Na aplicação da Súmula 341 do STF (“é presumida a culpa do patrão ou comitente pelo ato culposo do empregado ou preposto”), quando se considera a atuação do

preposto, tem-se em mira que o empregador assumiu os riscos de sua atividade. O oficial, contudo, embora tenha passado, desde 1994, a empregador: a) não tem objetivo de lucro; b) não pode estipular suas rendas, como o faria se seu trabalho fosse de cunho comercial; e c) é agente público, delegado do Estado, a cujo cargo correm os riscos de sua atividade.

Acórdão do Pleno do STF, em representação de inconstitucionalidade, no caso da lei restritiva de vencimentos, no então Estado da Guanabara (*RTJ*, 68:283) definiu a adequada interpretação do direito anterior à Constituição de 1988.

O voto vencedor, do Min. Djaci Falcão, estendeu-se na análise histórico-administrativa das serventias particulares, acentuando que não devemos ignorar a evolução das instituições, a compreender o âmbito dos serviços judiciais e extrajudiciais. “De há muito, entre nós, que não se pode negar o caráter de serviço público dos ofícios de justiça e de notas sujeito à fiscalização dos órgãos judiciários. Órgãos da fé pública instituídos pelo Estado, com a incumbência de

afirmar e transmitir a verdade da existência de determinados atos e fatos jurídicos, quer no foro judicial, seja no chamado foro extrajudicial, desempenham uma função eminentemente pública.” Essa visão atualizada dispensa a análise da sua história, sob a influência das Ordenações Filipinas, Liv. 1, Tít. 78, 79 e 80, e Liv. 3, Tít. 19, à Organização Judiciária do Império (Lei de 11-10-1827 e Decs. n. 817, de 30-8-1851, e 1.294, de 16-12-1853).

No seu erudito voto, o Min. Djaci Falcão avançou no entendimento cientificamente inatacável de que “os titulares dos cartórios não oficializados, se não se enquadram como funcionários públicos propriamente ditos, guardam a indubitável qualidade de servidores públicos”: a) mantêm com o Estado relação de trabalho; b) esse relacionamento é: 1) de natureza profissional; 2) de caráter permanente; 3) sob certo vínculo de dependência. Apenas não são remunerados, diretamente, pelos cofres públicos.

O Min. Djaci Falcão, pela maioria do Pleno do STF, acentuou que esses serviços, inerentes à função específica do Estado, não

eram desempenhados por simples particular nem podiam ser objeto de concessão.

Votando com a maioria, o Min. Rodrigues de Alckmin recordou a referência de Cândido Mendes de Almeida, em suas anotações ao Código Filipino, quanto ao tabelião, ao qual chamava “empregado público” encarregado de lavrar os contratos entre particulares, e diferentes atos judiciais, a que por utilidade pública a lei presta fé e considera sua interferência como prova de tais atos. Autorizados, antigamente, ao exercício da função por meio de cartas de ofício, os serventuários privados passaram a ser nomeados para cargos criados por lei e a se qualificarem, sob diversas peculiaridades e em sentido amplo, como funcionários públicos. O Min. Rodrigues de Alckmin, após se referir à remuneração tabelada pelo Estado, exigida das partes e interessados, lembrou que os serventuários prestam serviço público. Tanto que o Poder Público acrescenta à exigência direta de remuneração aos interessados a exigência das taxas a favor do próprio Estado. E aditou: “o precedente, aliás, é antiquíssimo. Já as Ordenações Filipinas, Liv.

1, Tít. 84, ao disporem sobre 'Do que hão de levar aos tabeliães e escrivães de seus ofícios', estabeleciam maior ganho àqueles, pela 'pensão anual' que pagavam".

57. Dano moral e dano material — A CF/88 admite a indenizabilidade do dano moral e do dano material, distinguidos pela doutrina como dano patrimonial e não patrimonial. A Carta eliminou, no nível do direito vigente, a dúvida que tradicionalmente dividia doutrinadores e jurisprudência a respeito da indenizabilidade da segunda espécie. A responsabilização civil, através da imposição de pena pecuniária do ato ilícito provocado pelo agente, corresponde a uma garantia da paz social.

O dano material ofende interesse econômico protegido pelo direito, o qual diz respeito ao bem atingido, diretamente (o prejuízo incide sobre o bem) ou indiretamente (os frutos e utilidades decorrentes do bem são prejudicados), sendo determinável, em ambas as hipóteses, por seu valor em dinheiro.

O bem moral é incompatível com a quantificação em moeda, pois não gera diminuição do patrimônio do ofendido. Contudo, a lei também o considera reparável economicamente, embora provocado sobre interesse não patrimonial. O sofrimento moral, do ponto de vista do ofendido, tanto pode repercutir em sua paz interna (elemento psicológico) quanto no convívio social (a repercussão externa, como acontece, p. ex., na perda de prestígio na comunidade).

No meu entender só o ser humano pode ser vítima de dano moral. Não se estende à pessoa jurídica ante a incompatibilidade de sua natureza legal com os conceitos de honra, estima social e dignidade, próprios da pessoa natural. Algumas correntes jurisprudenciais, porém, admitiram, nos últimos anos, a possibilidade de dano moral causado à pessoa jurídica, posição acolhida pelo CC/02 (art. 52, c/c os arts. 11 a 21).

O mesmo fato pode provocar dano moral e material. Resolve-se com o pagamento, em moeda nacional, do valor do que o credor efetivamente perdeu (compensação do prejuízo direto) e do que razoavelmente deixou

de ganhar (composição dos lucros cessantes)¹²², no primeiro caso, e do que for fixado por arbitramento, submetido, observados os elementos morais subjetivos envolvidos, à discricção do juiz, no segundo.

A ação contrária ao direito, provocadora da lesão, deve normalmente ser punida com reparação imposta a seu autor. A evolução da ciência jurídica, estimulada pelas transformações socioeconômicas do século XX, terminou dando guarida à possibilidade de o autor do dano ser uma pessoa natural, mas a indenização ser imposta a outra, natural ou jurídica, esta pública ou privada.

Causação pelo titular ou por preposto — O delegado responde pela qualidade e pelo defeito do ato praticado no exercício de sua função, quando o Estado, com base no direito assegurado pela parte final do § 6.º do art. 37 da CF, lhe mova ação fundada em direito regressivo por indenização paga ao prejudicado. Defeito causador de prejuízo gera o encargo de o reparar. A responsabilidade se estende a todas as ações danosas desenvolvidas por seus empregados.

Dano é o efetivamente sofrido e provado. São elementos de sua aferição:

a) relação de causa e efeito entre o prejuízo e a ação ou omissão do delegado do Poder Público ou de empregado sob sua ordem, ou seja: a ação ou a omissão deve ser a causa eficiente, o antecedente necessário ou determinante do prejuízo;

b) existência de prejuízo material ou moral, ainda que quantificável apenas em execução;

c) dolo (vontade de praticar a ilicitude) ou culpa (violação do dever jurídico e legal de atuar com diligência, prudência e perícia compatível com as qualidades profissionais exigidas) do agente.

Assim, considerada a predominância do direito constitucional, a um primeiro exame do art. 22 da Lei n. 8.935/94, a autoria do dano, pelo registrador, por auxiliar ou escrevente de sua contratação, não tem interesse para determinar a reparabilidade de seus efeitos: o oficial é responsável, em face do Estado, que se submete à teoria da responsabilidade objetiva, e indeniza independentemente de comprovação de culpa.

Pensada a questão em termos de responsabilidade subjetiva, satisfeito o ônus da prova pelo prejudicado, tem este legitimidade para cobrar o prejuízo diretamente do titular, como se confere com o uso do predicado *responder* (no tempo futuro, em mau hábito do legislador brasileiro), na cabeça do mencionado dispositivo.

58. Responsabilidade penal — A responsabilidade civil¹²³ não se confunde com a penal. Naquela o direito busca a recomposição do patrimônio ofendido, dentro de limites que impedem o enriquecimento sem causa. Nesta o direito tem em vista preservar os bens da vida protegidos, públicos ou privados, cuja ofensa sujeita o autor dela a uma sanção criminal, a pena restritiva da liberdade ou de direitos e multa.

Na responsabilidade civil o encargo decorrente do ato ilícito pode incidir sobre outra pessoa, diversa da do causador do dano (como se viu em relação a notários e registradores), enquanto na penal o fato provocador de consequências criminais incide sempre sobre seu autor, individuado no

plano objetivo e no plano subjetivo. Não há, pois, responsabilidade penal por fato de terceiro ou apurada coletivamente, sem distinção da conduta de cada agente envolvido. O raciocínio parte da relação de causalidade¹²⁴ segundo a qual o delito e seu resultado são atribuíveis apenas a seu autor ou seus co-autores. A lei penal, para esse efeito, considera causa “a ação ou omissão sem a qual o resultado não teria ocorrido”. O delegado de registros é patrão em face de seus empregados (os escreventes e auxiliares). Sua diligência no exercício do poder de mando, que lhe cabe, é avaliada nesse contexto.

Tem pertinência, na aplicação da LNR e da LRP, o conceito de *omissão*. Esta será penalmente relevante, para incriminar o titular da serventia apenas quando “devia e podia agir para evitar o resultado”. É matéria de prova, a ser apreciada em face de sua obrigação de cuidado, proteção ou vigilância e se, em “comportamento anterior, criou o risco da ocorrência”, com atuação comprovadamente negligente.

Os crimes contra a administração pública, cuja legislação se aplica, no que couber, ao registrador e a seus empregados, têm como sujeito ativo, quando praticados por servidor público, o próprio servidor, e como sujeito passivo o Estado ou a entidade de direito público, e só eventualmente o particular prejudicado¹²⁵, ou têm como sujeito ativo, quando praticados por particular, esse mesmo particular ou servidor público fora da função e como sujeito passivo o Estado¹²⁶.

Apenas os delitos da primeira alternativa são, em tese, praticáveis na serventia registrária pelos funcionários dela e por seu titular.

Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro.

Parágrafo único. A responsabilidade civil independe da criminal pelos delitos que cometerem.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 37.

59. Casos expressamente consignados

— Além da indicação genérica do art. 28 (revogado pela LNR, no art. 22, que dispôs sobre o mesmo assunto, conforme se vê nos números seguintes), a LRP em diversos passos acentuou a responsabilidade do oficial: na alteração posterior ao ato cuja certificação é pedida (art. 21); no retardamento ou recusa, pelo oficial do registro civil, em fornecer certidões (art. 47); no não envio de mapas dos nascimentos, casamentos e óbitos ao IBGE (art. 49, § 2.º); na omissão de averbações e anotações obrigatórias em caso de sentença ou nulidade e de anulação de casamento (art. 100); na omissão ou retardamento de comunicações a outros registradores civis (art. 108); na ação de má-fé comprovada no registro de títulos, cujo oficial conheça vício intrínseco do papel que lhe é submetido (art. 157).

Na hipótese do art. 9.º, a responsabilidade surgirá, civil e criminal, quando houver causa para nulidade de registro por ser feito fora das horas regulamentares.

Em leis esparsas há determinação de responsabilidade penal e civil do oficial e de seus subordinados. A Lei n. 6.766/79, por exemplo, estabelece, no art. 52, que o registro de loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, o de compromisso de compra e venda ou promessa de cessão de direitos, ou o registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado constituem crime punível com detenção de um a dois anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

O tabelião que lavrar escritura, e o oficial imobiliário que a registrar, de aquisição irregular de imóvel rural por pessoa estrangeira, respondem civilmente pelos prejuízos que causarem e, criminalmente, por falsidade ideológica ¹²⁷. Essas leis se subordinam à regra constitucional examinada ao longo deste capítulo.

60. Fé pública do registro e responsabilidade do oficial — O art. 22 da Lei n.

8.935/94 (assim como ocorria com o art. 28, revogado) está conforme com as garantias atribuídas ao registro, a benefício de todo aquele que, tendo praticado negócio jurídico ou tendo aceito qualquer assentamento, com suporte na fé pública de um ato registrado, sofre prejuízo. A preservação do valor jurídico do registro é compatível com a plena indenização do prejuízo comprovado.

Presume-se a boa-fé daquele que efetuar negócio jurídico ou promover registro com base em atos notariais ou registrais praticados por delegados do Poder Público, dos quais cuida a lei. Fica, assim, estabelecida uma relação de causa e efeito entre a fé pública do ato dos delegados e a confiança que desperta nos que buscam seus serviços. Se, por qualquer circunstância, a confiança é desmerecida ou desmentida, resultando prejuízo, a perda patrimonial do atingido é compensada na forma da lei, com justiça que a recomponha, sem caracterizar, porém, enriquecimento sem causa.

61. Oficial, prepostos e substitutos — A LNR, vigente a partir de 21 de novembro de

1994, revogou implicitamente, por ser posterior, o art. 28 da LRP, com o qual é incompatível. Essa a razão pela qual o comentário feito adiante leva em conta o disposto nos arts. 22 a 24 da LNR.

A. Notários e oficiais — São os titulares das serventias, enquanto delegados do Poder Público, respondendo pelos encargos de sua operação, mas recebendo integralmente o valor líquido dos respectivos emolumentos pagos pelas partes interessadas.

Compreendem:

a) o notário ou o registrador nomeado até 5 de outubro de 1988, que passou a ser considerado delegado do Poder Público desde então;

b) o notário ou o registrador nomeado depois de 5 de outubro de 1988, mas antes de 21 de novembro de 1994; e

c) o notário ou o registrador nomeado depois de 21 de novembro de 1994.

A LNR criou a distinção¹²⁸, mas não incluiu norma transitória a respeito dos serventuários indicados na letra *b*. O entendimento que viabiliza as alternativas é o da

autoaplicabilidade da cabeça do art. 236 da CF, não dependendo da lei ordinária, razão por que a delegação prevista na letra *a* também compreende os titulares indicados na letra *b*.

O oficial deve fixar, por escrito, de modo conhecido por seus empregados, a atribuição dos escreventes contratados e o critério das substituições.

B. Outros serviços — O titular é autorizado por lei a contratar prepostos *para o desempenho de suas funções*. A legislação especial dos oficiais de registro e de notas não refere outras ofertas de emprego ou de contratação de autônomos, ou, ainda, de pessoas jurídicas, cuja atividade seja considerada útil pelo titular. Este, assim, pode, a seu critério, servir-se de pessoas naturais ou jurídicas para serviços fora do âmbito de suas funções típicas, exemplificáveis com os prestados por técnicos ou empresas de informática, de segurança, de manutenção de equipamentos e assim por diante. Também pode contratar advogado para assessoria jurídica, com ou sem relação de emprego, sem necessidade

de autorização judicial ou de comunicação ao juízo corregedor.

Não pode, porém, terceirizar, tomado o verbo com o sentido de ação que reúne empregados ou estranhos numa pessoa jurídica, para contratar com ela os mesmos serviços atribuídos por lei à serventia. Tais serviços têm atribuição personalíssima ao delegado e, por intermédio dele, a seus prepostos.

O empregado que não seja escrevente ou auxiliar distingue-se dos outros, porque lhe falta a qualidade de preposto do registrador, estritamente para os efeitos da LNR, embora possa ser assim considerado pela legislação trabalhista.

C. Empregados e prepostos — O *quadro* é determinado pelo serventuário. No caso dos prepostos, *quadro* é utilizado para indicar o conjunto variável dos cargos a serem ocupados pelos escreventes, seus substitutos e pelos auxiliares.

Em direito administrativo o vocábulo *quadro* indica o número máximo de servidores da repartição ao qual se refira, em acepção inaplicável aos ofícios registrários e

notariais, pois nestes o critério variável depende de avaliação do titular.

As normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração dos prepostos são submetidas a dois requisitos:

a) a responsabilidade e o critério são do delegado do Poder Público;

b) devem ter como objetivo essencial a obtenção de melhor qualidade no serviço oferecido ao público.

Auxiliar é o empregado contratado para serviços gerais, com ou sem capacitação técnica específica para o trabalho registrário ou notarial, cumprindo as tarefas que lhe forem designadas pelo titular ou pelo escrevente substituto, sob cuja ordem trabalhe.

Escrevente é o empregado com capacitação técnica para o serviço. Habilitado, nos ofícios de registro, a examinar títulos, autorizar seu assentamento ou devolvê-los ao interessado, com exigências legais, dar buscas, e promover ou certificar assentamentos existentes. Nos tabelionatos é habilitado para a lavratura de instrumentos próprios dessas serventias, exceto o testamento.

A palavra *escrevente* deixou de ter, em relação à atividade registrária, o significado de “pessoa que escreve”. A lei a manteve, em acepção mais ampla, tendo em conta a tradição brasileira, que indica por esse nome o auxiliar qualificado do notário.

Escrevente substituto é o empregado com capacitação técnica plena, habilitado a praticar simultaneamente com o titular todos os atos da atividade tabelioa ou os relacionados na LRP. *Todos os atos*¹²⁹ é expressão tomada na lei em sentido literal: o escrevente substituto está habilitado a exercer funções próprias do titular que este lhe determine, sem diminuir, porém, os encargos da delegação.

Um dos escreventes substitutos — e apenas um — deve, a todo tempo, ter designação expressa, informada ao juízo competente, para substituir o titular, em suas ausências e impedimentos. A serventia não pode, em qualquer momento de sua atividade, permanecer desprovida de alguém responsável pela condução dos serviços. Para evitar confusão com *oficial de registro* será de bom alvitre evitar a clássica designação *oficial*

maior e preferir, por exemplo, escrevente encarregado.

62. Posição de serventuário não oficializado e efeitos criminais—Escrivã de cartório não oficializado, em comarca do interior de São Paulo, foi condenada pelo crime de *peculato* porque o tribunal a afirmou funcionária pública. Concluiu o acórdão, ao julgar apelação da ré, que esta, como escritã interina de cartório não oficializado, exercia função pública, sendo assim considerada funcionária pública para efeitos penais¹³⁰.

A conclusão preponderou, apesar de haver entendido que quando o funcionário de serventia não oficializada recebe custas que lhe são devidas para a prática de determinado ato, e não o realiza, não comete *peculato*, porque o dinheiro lhe pertence¹³¹. Como se viu no item 53 deste capítulo, o STF chegou a considerar cargo público o posto atribuído aos notários e registradores. A posição foi modificada anos depois e passou a orientar a jurisprudência do STJ, em 2004, a contar da alteração introduzida pela EC n. 20/98 no

art. 40 da CF. Não assim, contudo, para seus prepostos, cuja relação com o oficial é de natureza trabalhista.

Afastada a condição de servidor público, mantida a de agente público, atuando em caráter privado, a tipificação do peculato não se ajusta à função dos delegados notariais ou registradores. *Peculato*¹³² é crime de autoria atribuída a funcionário público que se apropria de dinheiro, valor ou qualquer outro bem público ou particular de que tem posse, em razão de cargo, ou o desvia em proveito próprio ou alheio. O mesmo se diga dos prepostos do delegado, empregados deste.

63. Regime trabalhista e seus efeitos

— Uma das formas pelas quais a lei garante a independência do registrador no exercício de suas atribuições¹³³ é a de lhe permitir a livre escolha de seus empregados¹³⁴. A contratação é feita no regime trabalhista, com remuneração livremente ajustada, observado o salário mínimo legal, tanto para auxiliares quanto para escreventes, na medida das necessidades do correto desempenho da

função registrária. Os substitutos no cumprimento dessas funções são designados pelo titular.

O *regime da legislação do trabalho*¹³⁵ significa maior proteção para o trabalhador, tanto no campo da elaboração legislativa como no da aplicação da lei, dominante neste a exegese mais favorável ao empregado.

A competência legislativa concorrente entre a União e o Estado e, ainda, a possibilidade aberta ao Poder Judiciário de editar normas regulamentares, de caráter administrativo, para atender a condições locais, gera pluralidade de ordenamentos, em vários níveis. A interpretação do conjunto deles deve suprir as insuficiências do empregado.

Uma das consequências da adoção do regime trabalhista é a proibição de modificar as condições usuais de cumprimento do contrato de trabalho, impondo outras, que o empregado recuse. O direito adquirido garante as mesmas condições anteriormente aplicadas, embora sejam exigíveis pelos admitidos depois da modificação. Para esse

feito, até mesmo a renúncia expressa daqueles¹³⁶ é nula.

Toda pessoa que trabalhe na serventia, ainda que não registrada, será presumidamente empregada. Cabe ao oficial produzir prova em contrário, se contestar a relação de emprego, salvo se, com a vigência da LNR, nos Estados em que se admitia o regime estatutário, o funcionário não optou pelo regime da CLT.

Os direitos sociais, garantidos constitucionalmente¹³⁷, compõem preceitos cogentes da relação trabalhista, entre os quais o direito de greve, cuja oportunidade depende da exclusiva deliberação dos empregados, sujeitando-se a responsabilização pelo abuso. Está no mesmo caso a liberdade sindical, apenas submetida ao preceito que veda a criação de mais de um sindicato, em qualquer grau, na mesma base territorial, nunca inferior à área de um só Município.

Cabe ao sindicato a defesa dos direitos e interesses coletivos e individuais da categoria profissional e da econômica, em matéria judiciária e administrativa¹³⁸.

A expressão *categoria econômica* não define adequadamente o grupo profissional dos oficiais de registros e notariais, inconfundível com empresa, já que desenvolvida sem objetivo de lucro, em senso estrito. Todavia, nem a Constituição nem a lei especial deram tratamento terminológico diverso ao conjunto dos registradores e dos notários, o que justifica sua inclusão como *categoria econômica* ou *patronal*.

Outra consequência da inclusão dos empregados entre aqueles aos quais os arts. 6.º e seguintes da CF atribuem direitos sociais está em que passaram a ter, desde a Lei n. 8.935/94, vínculo com a previdência social, de âmbito federal, assegurada contagem recíproca de tempo de serviço em sistemas diversos¹³⁹.

64. Responsabilidade trabalhista no regime anterior — O relacionamento entre o oficial de registros públicos e os trabalhadores da serventia foi apreciado, sob a Constituição anterior, no Conflito Positivo de Jurisdição n. 1.962-SP, perante o Pleno do antigo TFR. A suscitação foi do Juiz Álvaro

Lazzarini, então na Vara de Registros Públicos de São Paulo, afirmando a absoluta incompetência da Justiça do Trabalho, em razão da *pessoa* e da *matéria*. Apreciou o tema esgotando seus aspectos mais importantes.

Salientou que auxiliar de cartório não oficializado é servidor público, pois, em verdade, é *servidor da justiça*, “sendo escolhido pelo serventuário, com *aprovação* do respectivo MM. Juiz Corregedor Permanente, bem como *homologação* da egrégia Corregedoria-Geral da Justiça, no ato de arquivamento”.

O auxiliar, no regime anterior à Lei n. 8.935/94, obedeceu a critérios variáveis, segundo as leis estaduais. No Estado de São Paulo sua atividade compreendeu: *a)* contribuinte obrigatório da Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado; *b)* tempo de serviço cartorário computado integralmente para efeito de aposentadoria no serviço público estadual; *c)* férias, licenças e outros afastamentos disciplinados em lei estadual; *d)* salários com níveis fixados segundo disciplina imposta

pela Corregedoria-Geral da Justiça; e) expediente judicial e extrajudicial regulado por leis e decretos do Estado.

Quanto à remuneração, afirmou Lazzarini que não desnatura a condição de *servidor público* o fato de não ser estipendiado pelos cofres públicos. Seus salários são pagos em retribuição aos serviços públicos que presta. Manifestou ser plena a aplicação de acórdão do STF no sentido de que “o serventuário da justiça, embora estipendiado sob forma de custas, desempenha cargo público, dado que criado em lei, com atribuições nela previstas, a qual, além de atributos outros, prevê a forma de remuneração”, certo que “não importa que não receba a recorrente salários certos e pagos, diretamente, pelos cofres públicos. A forma de remuneração não a desfigura, já que o cargo foi criado por lei, com atribuição nela prevista, dela decorrendo a forma do estipêndio, além de ordenada de atributos, os quais, reunidos, caracterizam o cargo público perante a doutrina brasileira, calcada em rumos de direito alienígena, aceita nos tribunais”.

65. Limites à liberdade de remunerar

— A distinção legal entre auxiliar e escrevente e, nesta categoria, entre escrevente simples e escrevente substituto restringe a liberdade de remunerar, pois submetida ao regime trabalhista, que garante salário igual para trabalho de igual valor, proibida especialmente a discriminação por causa do sexo. Para esse efeito não se distingue entre o trabalho realizado na sede funcional ou no domicílio do empregado¹⁴⁰. Submete-se, ainda, às convenções coletivas e ao resultado dos dissídios julgados pelos tribunais trabalhistas.

O regimento interno da serventia poderá, porém, determinar critérios distintivos das funções, providos de permanência, com remuneração diferente para elas.

O regime trabalhista define, a contar da vigência da Lei n. 8.935/94, e observada a ir-retroatividade das leis, a competência da Justiça do Trabalho para a conciliação e o julgamento dos dissídios individuais e coletivos, bem como dos litígios que tenham origem no cumprimento de suas próprias decisões, inclusive coletivas¹⁴¹.

66. Efeitos da preposição pelo delegado — Escreventes e auxiliares são *prepostos* do delegado, na definição da Lei n. 8.935/94 (art. 20), ou seja, são permanentes representantes deste na realização dos serviços internos e externos da serventia, atuando por conta e em nome dele, durante toda a vigência do contrato de trabalho¹⁴².

A preposição atribuída aos empregados e a atribuição de responsabilidade do empregador por atos que praticarem levam o intérprete a considerar duas alternativas para a representação, no que se refere ao ato ilícito decorrente de culpa ou dolo de seu autor:

a) a primeira toma o dano como se fosse causado pelo próprio titular, sendo este o exclusivo responsável por sua reparação, atribuído direito de regresso quando o ato do empregado seja culposo ou doloso;

b) a segunda tem presente a delegação pelo Poder Público e considera a responsabilidade objetiva do Estado, assegurando-lhe, porém, o direito de regresso¹⁴³ contra o responsável direto.

Na primeira alternativa (letra *a*) a condição legal de preposto equipara o empregado a mandatário do empregador. Não o confunde com terceiro. Torna desnecessário o exame de culpa na escolha do auxiliar e do escrevente ou na vigilância dos serviços que prestem, alheando a responsabilidade do Poder Público; o delegado assume, nesse contorno, os riscos da delegação ao aceitá-la. Não é o caso, pois o delegado, mesmo não sendo servidor público, age em nome do Estado, substituindo-o em função típica da administração indireta, resultando aplicável o disposto no art. 37, § 6.º, da CF.

Na segunda alternativa (letra *b*) predomina o efeito da delegação sobre a preposição, também sem o exame prévio de culpa ou dolo, mas com a verificação do dano e da existência de sua causa; o risco da delegação é do Estado, em solução ajustada ao texto constitucional.

67. Competência e jurisdição — Na evolução histórica do tema, o STF apreciou a matéria no Conflito de Jurisdição n. 6.964-2 (*DJU*, 10 abr. 1992), em reclamação

trabalhista iniciada em 1980, de ex-funcionário de cartório de notas do Distrito Federal. No curso da questão debatida, o TST declarou a incompetência da Justiça do Trabalho. O aresto vitorioso argumentou com a subordinação do funcionário e do titular do cartório à Corregedoria-Geral da Justiça, mostrando o vínculo do serventuário ao Poder Público, inclusive quanto à admissão de seus auxiliares¹⁴⁴.

Encaminhados os autos ao juiz de direito da 6.^a Vara Cível, este se deu por incompetente, dando ensejo ao Conflito Negativo de Jurisdição, que terminou submetido ao STF, já no regime da Constituição de 1988, distribuído ao Min. Néri da Silveira.

A Suprema Corte, em sua composição plena, acompanhou o entendimento do relator, segundo o qual “não é o exercício de uma função pública que atribui ao servidor a qualidade de funcionário público, mas sim a investidura em cargo público, criado por lei, com denominação própria, em número certo e estipendiado pela entidade de direito público interno”. Entendeu mais que a jurisprudência anterior à Carta de 1988 foi

derrogada pelo art. 114 desta, que atribuiu à Justiça do Trabalho a competência para conciliar e julgar dissídios entre trabalhadores e empregadores. Concluiu que a atribuição do trabalho dos empregados de serventias não oficializadas a um regime estatutário anômalo “resultaria, em última análise, em atribuir ao ente de direito público interno a responsabilidade subsidiária pelo pagamento das remunerações de tais empregados, no caso de insucesso da serventia ou de atos abusivos praticados pelo seu titular”. Nessa hipótese, ter-se-ia, na opinião do ministro relator, solução manifestamente inconstitucional.

O acórdão do STF¹⁴⁵ compreendia situação específica do Distrito Federal, pois ligada à Lei n. 6.750/79 (Lei de Organização Judiciária do Distrito Federal e dos Territórios), que considerava os serventuários de serventias não oficializadas como exclusivos responsáveis pelas obrigações trabalhistas. Diante da circunstância própria do Distrito Federal, o entendimento mencionado foi o de que a função da Corregedoria “é meramente fiscalizadora e disciplinar, visando

primordialmente a preservar a moralidade e a probidade de uma atividade delegada pelo Poder Público, não fazendo operar a transmutação da natureza do contrato, que assim continua regido pela CLT”.

A LNR resolveu a matéria definitivamente, afirmando a competência da Justiça do Trabalho.

Registro Civil das Pessoas Naturais

Título II DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

68. Importância dos registros referentes ao estado civil — Não há notícia histórica segura sobre o começo do registro de fatos essenciais, para o cidadão, como os da vida e da morte. Sabe-se, porém, de sua antiguidade remota: desde cedo o homem civilizado teve presente a importância de conservar assentos que arrolassem, numa determinada coletividade, o número e a idade dos cidadãos, e seu falecimento^{[146](#)}.

O Estado tem no registro civil a fonte principal de referência estatística: comete crime o oficial que não remeter, trimestralmente, à Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística — IBGE os mapas de

nascimentos, casamentos e óbitos. É base para que os governos decidam suas medidas administrativas e de política jurídica¹⁴⁷. O indivíduo nele encontra meios de provar seu estado, sua situação jurídica. Fixa, de modo inapagável, os fatos relevantes da vida humana, cuja conservação em assentos públicos interessa à Nação, ao indivíduo e a todos os terceiros¹⁴⁸. Seu interesse reside na importância mesma de tais fatos e, outrossim, na sua repercussão na existência do cidadão: ele é maior ou menor, capaz ou incapaz, interdito, emancipado, solteiro ou casado, filho, pai. É todo um conjunto de condições a influir sobre sua capacidade e sobre as relações de família, de parentesco e com terceiros¹⁴⁹.

A CF afirma a importância do registro civil, ao assegurar a gratuidade do assento de nascimento e da certidão de óbito¹⁵⁰.

69. Vigência da lei quanto ao registro

— O legislador do CC/16 preferiu incluir inúmeras disposições típicas do registro e de feição regulamentar, em orientação parcialmente seguida pelo de 2002, quanto aos

registros civis de pessoas naturais e jurídicas, de empresas e de imóveis. A extensa e complexa legislação, posterior à edição daquele Código, exigiu particular atenção do intérprete em matéria de vigência. A cautela continuou recomendável sob a norma codificada de 2002.

A vigência das normas sobre o registro civil na codificação de 1916 cessou a partir de janeiro de 2003, assim como regras da LRP e de leis esparsas modificadoras do texto revogado, por conterem disposições contrárias ao novo Código ou por serem repetidas neste, regulando os mesmos fatos jurídicos.

Desde o Código de 2002, além do registro civil, são averbados no registro do comércio os pactos e declarações antenupciais do empresário, os títulos de doação, herança ou legado, de bens clausulados de incomunicabilidade ou inalienabilidade (v. os n. 70, 402, 415, 979 e 621). A legislação registrária, incursionando pelo campo do direito material, terminou por exigir particular atenção do intérprete quanto aos textos em vigor. Tendo a LRP regulado inteiramente a matéria tratada

pela legislação anterior, revogou não apenas o que declarou, mas também tudo o que com ela seja incompatível. Assim, a maior parte das disposições sobre o registro civil no CC/16 estava revogada. Desde 10 de janeiro de 2003 passaram a ser necessariamente cotejadas com as modificações criadas pela codificação civil vigente desde então.

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 29. Serão registrados no Registro Civil de Pessoas Naturais:

I — os nascimentos;

II — os casamentos;

III — os óbitos;

IV — as emancipações;

V — as interdições;

VI — as sentenças declaratórias de ausência;

VII — as opções de nacionalidade;

VIII — as sentenças que deferirem a legitimação adotiva.

§ 1.º Serão averbados:

a) as sentenças que decidirem a nulidade ou anulação do casamento, o

desquite e o restabelecimento da sociedade conjugal;

b) as sentenças que julgarem ilegítimos os filhos concebidos na constância do casamento e as que declararem a filiação legítima;

c) os casamentos de que resultar a legitimação de filhos havidos ou concebidos anteriormente;

d) os atos judiciais ou extrajudiciais de reconhecimento de filhos ilegítimos;

e) as escrituras de adoção e os atos que a dissolverem;

f) as alterações ou abreviaturas de nomes.

§ 2.º É competente para a inscrição da opção de nacionalidade o cartório da residência do optante, ou de seus pais. Se forem residentes no estrangeiro, far-se-á o registro no Distrito Federal.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 39.

70. Deficiências de nomenclatura — O sistema adotado por este artigo não foi feliz. Criou quatro tipos de inserções no registro

civil de pessoas naturais, em vez de uniformizá-los:

a) registro; b) averbação; c) anotação; d) inscrição.

A palavra *inscrição* é usada com sentido de registro em diversos passos, como, por exemplo, no art. 50, § 3.º. O defeito também ocorre no registro imobiliário: o art. 168 uniformizou o uso de *registro*, mas logo a seguir novas leis continuaram a usar, indiscriminadamente, o vocábulo *inscrição*.

As anotações estão omitidas no art. 29, embora sejam objeto dos arts. 106 a 108. O legislador foi desatento ao enquadrar heterogeneamente sentenças judiciais, submetidas a registro, em caso de declaração de ausência ou deferimento da antiga legitimação aditiva (adoção no ECA)¹⁵¹, mas destinadas apenas a averbação se decidirem sobre nulidade ou anulação de casamento, desquite (hoje separação judicial) e restabelecimento da sociedade conjugal, filhos concebidos na constância do casamento, conforme explicado no item 225, para separações e divórcios por escritura pública. A declaração de filiação legítima ou ilegítima é vedada pela

Constituição. O elenco de registros subsiste, excluída a revogada legitimação adotiva (v. comentário ao art. 95), embora maior que o do art. 9.º do CC/02. A LRP é a norma geral em matéria registrária, não sendo atingida, nessa parte, pela codificação nova.

O § 2.º regula a competência no registro da opção de nacionalidade. Sua melhor colocação seria no art. 32, cujo § 4.º cuida da matéria.

A enumeração é enunciativa. Há outros atos da vida civil que podem ser objeto de averbação, como está nos arts. 97 e seguintes.

O registrador civil é sujeito, para o lançamento dos assentos a seu cargo, às normas estaduais definidoras da circunscrição geográfica atribuída à serventia de que é titular¹⁵², mas, a contar de abril de 1997, passou a atentar para os efeitos que, eventualmente, repercutam em seu serviço, embora estranhos a este, relativos à instituição do Cadastro Nacional de Registro de Identificação Civil, destinado a conter o número único de registro civil, acompanhado dos dados de identificação de cada cidadão.

O art. 980 do CC/02 condiciona a oponibilidade da sentença que decretar ou homologar a separação judicial do empresário, amigável ou contenciosa, a sua averbação na Junta Comercial do Estado ou, desenvolvendo atividade em mais de um Estado, em todos aqueles nos quais tenham atos arquivados, relativos a suas empresas.

O CC/02 considera *empresário* a pessoa que exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou serviços, o que se estende aos sócios e aos administradores das sociedades (art. 966, parágrafo único).

71. Assento sem o nome do pai ou de pai separado judicialmente — A CF, ao proibir designação discriminatória relativa à filiação, eliminou os antigos assentamentos do registro civil que indicavam se o filho era ou não oriundo do casamento. Do ponto de vista do registrador, portanto, o tema deixou de ter interesse, salvo quanto aos assentos anteriores à norma constitucional. O pai que tivesse filho fora do casamento foi inicialmente impedido de o reconhecer para, com o

abrandamento social e jurídico, passar a ter esse direito.

Estabilizou-se o debate, com longa evolução legislativa, no sentido de reconhecer que o filho de pessoa desquitada (hoje separada judicialmente) é natural. Serve de exemplo aresto do STF, anterior à LRP, no qual o fulcro do debate foi patrimonial, mas indicou o melhor caminho quanto à classificação do filho assim nascido. A ementa começa dizendo: “é natural, e não adúlterino, o filho de pessoa já desquitada, porque, com o desquite, cessou o dever de fidelidade conjugal. Assim, tem ele o direito de receber, por morte do pai, não a metade, mas o mesmo que herdou cada um dos filhos legítimos”¹⁵³.

A jurisprudência terminou reconhecendo a inexistência de adultério na união em que um ou ambos os companheiros eram casados com terceiros, mas deste ou destes efetivamente separados. Reconheceu, outrossim, a não adúlterinidade do filho havido pelos concubinos¹⁵⁴, quando unidos durante seu processo de desquite, separação ou ao fim de longa separação de fato de um deles ou de

ambos, em que nenhum dos elementos próprios da vida em família, no casamento, se cristalizou, mas se acham presentes na união de fato posteriormente estabelecida.

Em 1979 a LDiv admitiu o reconhecimento do filho adulterino, mesmo durante a vigência do matrimônio, em testamento cerrado, irrevogável nessa parte¹⁵⁵. Aberto, registrado, arquivado e mandado cumprir o testamento¹⁵⁶, seria averbada a filiação junto ao registro original de nascimento. Posteriormente, o direito ampliou a possibilidade: o registro do filho havido fora do casamento passou a ser admitido em cumprimento de sentença transitada em julgado, se os cônjuges estivessem separados de fato há mais de cinco anos¹⁵⁷.

O oficial que fizer registro de nascimento de menor apenas com o nome da mãe extrairá certidão do assento e a remeterá a seu juiz corregedor¹⁵⁸. Informará, ainda, por ofício:

- a) se a mãe atribuiu a paternidade;
- b) os dados pessoais indicados por ela quanto ao suposto pai (nome, registro de identidade, profissão e residência).

O registrador civil, embora delegado do Poder Público, não tem poderes investigatórios. Limitar-se-á a solicitar e a anotar os dados fornecidos voluntariamente pela mãe, podendo, se julgar conveniente e para maior certeza, colher declaração, assinada por ela, contendo as informações mencionadas. Negada a informação, disso dará ciência escrita ao juiz.

A CF terminou por eliminar qualquer óbice ao reconhecimento e ao registro, a partir de 1988, ao proibir¹⁵⁹ designação discriminatória relativa à filiação e ao atribuir os mesmos direitos e qualificações aos filhos havidos ou não no casamento, naturais ou adotivos.

A Lei n. 9.278/96 reconheceu como entidade familiar a convivência duradoura, estabelecida com objetivo de constituição de família, atribuindo a ambos os conviventes igual direito de guarda, sustento e educação dos filhos comuns, mas a união estável passou a ser regulada pelo CC/02 (arts. 1.723 a 1.727).

Art. 30. Não serão cobrados emolumentos pelo registro civil de

nascimento e pelo assento de óbito, bem como pela primeira certidão respectiva.

§ 1.º Os reconhecidamente pobres estão isentos de pagamento de emolumentos pelas demais certidões extraídas pelo cartório de registro civil.

§ 2.º O estado de pobreza será comprovado por declaração do próprio interessado ou a rogo, tratando-se de analfabeto, neste caso, acompanhada da assinatura de 2 (duas) testemunhas.

(Caput e §§ 1.º e 2.º com as alterações introduzidas pela Lei n. 9.534, de 10-11-1997.)

§ 3.º A falsidade da declaração ensejará a responsabilidade civil e criminal do interessado.

(§ 3.º acrescido pela Lei n. 9.534, de 10-11-1997.)

§ 3.º-A. Comprovado o descumprimento, pelos oficiais de Cartórios de Registro Civil, do disposto no **caput** deste artigo, aplicar-se-ão as penalidades previstas nos arts. 32 e 33

da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994.

§ 3.º-B. Esgotadas as penalidades a que se refere o parágrafo anterior e verificando-se novo descumprimento, aplicar-se-á o disposto no art. 39 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994.

(§§ 3.º-A e 3.º-B acrescentados pela Lei n. 9.812, de 10-8-1999.)

§ 3.º-C. Os cartórios de registros públicos deverão afixar, em local de grande visibilidade, que permita fácil leitura e acesso ao público, quadros contendo tabelas atualizadas das custas e emolumentos, além de informações claras sobre a gratuidade prevista no **caput** deste artigo. (NR)

(§ 3.º-C acrescentado pela Lei n. 11.802, de 4-11-2008.)

§ 4.º É proibida a inserção nas certidões de que trata o § 1.º deste artigo de expressões que indiquem condição de pobreza ou semelhantes (NR).

**(§ 4.º com a redação dada pela
Lei n. 11.789, de 2-10- 2008.)**

§ 5.º (Vetado.)

§ 6.º (Vetado.)

§ 7.º (Vetado.)

§ 8.º (Vetado.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 40.

72. Gratuidade do registro para os pobres — O registro civil é aberto a todos. Aos pobres não se cobrará emolumento pelo registro de nascimento ou de óbito, mesmo pela certidão, porquanto seria contrário ao interesse público que se lhes vedasse acesso ao registro.

A Lei n. 9.534/97, vigente noventa dias depois de publicada em 11 de dezembro de 1997, revogou o art. 30 da LRP, pois estendeu a gratuidade à emissão de certidões e à prática de registros de nascimento a todos os cidadãos, independentemente de sua condição econômica. O inciso LXXVI do art. 5.º da Constituição admite a gratuidade em âmbito mais restrito, compatível com o disposto na redação revogada do art. 30 e com

o texto do art. 45 da LNR, ao conceder gratuidade para os reconhecidamente pobres. A alteração legislativa resultou do acréscimo, determinado pela Lei n. 9.534/97, do inciso VI ao art. 1.º da Lei n. 9.625/96, cujo *caput* vinculou a dispensa de pagamento a atos necessários ao exercício da cidadania, entre os quais incluiu o registro civil de nascimento e o assento de óbito, bem como a primeira certidão respectiva. O art. 7.º da mesma lei abre ensejo a que os Tribunais de Justiça dos Estados instituem, junto às serventias do registro civil de pessoas naturais, serviços itinerantes de registros, apoiados pelo Poder Público estadual e municipal, para provimento da gratuidade. A mudança onerou os registradores civis que, em muitos Municípios, têm poucos meios de sobrevivência econômica, dispensando de pagamento dos emolumentos os que tenham meios para tanto. No Estado de São Paulo, a lei local criou sistema de ressarcimento dos gastos com o fornecimento gratuito de serviços, mediante a apresentação de planilhas com o demonstrativo correspondente, até o quinto dia útil do mês seguinte ao vencido.

A multa antes aplicada pela declaração tardia do nascimento, implicitamente excluída pela Lei n. 9.534/97, sofreu revogação expressa com a Lei n. 10.215/01, ampliando a vantagem atribuída mesmo aos não pobres, quando destinada a instruir pedido de Carteira de Trabalho e Previdência Social 160.

As testemunhas não são exigidas quando a declaração do estado de pobreza seja firmada pelo próprio interessado, mas apenas na assinatura a rogo.

Dispõe o art. 226, § 2.º, da CF que o casamento será civil e gratuita a sua celebração. A gratuidade geral restringe-se à celebração; não se estende à publicação dos atos necessários com ele relacionados, quando cobrada pelo órgão que a realize.

A gratuidade é compatível com o imperativo constitucional de que a lei facilite a conversão, em casamento, da união estável, mesmo lhe dando reconhecimento e garantindo a proteção do Estado. Todavia, a lei distingue a habilitação da celebração, que não se confundem quanto à sua natureza e finalidade 161.

Os dois novos §§ 3.º, caracterizados pelas letras “A” e “B”, regularam o apenamento do registrador civil que cobre os emolumentos proibidos pelo artigo. A punição, em ambas as alternativas, depende de processo regular, em que se assegure o contraditório e a ampla defesa, mas na segunda só tem cabimento quando ocorra reincidência específica (novo cometimento da mesma falta anterior).

No primeiro caso (letra “A”), as punições compreendem a aplicação de normas constantes do art. 32 da LNR, sendo a de repreensão, no caso de falta leve, a de multa, na reincidência ou por infração que não configure falta mais grave, e a de suspensão, no descumprimento reiterado dos deveres próprios da delegação ou na prática de falta grave (art. 33). Na segunda alternativa (letra “B”), a pena é de extinção da delegação (art. 39, na forma do inciso VI, para descumprimento, comprovado, da gratuidade estabelecida na Lei n. 9.534/97).

O § 3.º-C, acrescentado pela Lei n. 11.802/08, fez retornar, agora voltado exclusivamente para os serviços do registro civil de pessoas naturais, norma tradicional nas

indicações tarifárias dos registros públicos, copiada do art. 30 da LNR. Nada justifica a inclusão, pois a lei do notariado e dos registradores já contém, para todos, a mesma regra.

A Lei n. 11.802/09 impõe dupla interpretação, pois seu art. 1.º, tomado isoladamente, menciona cartórios de registros públicos, em geral, para que cumpram obrigação legal inserida, com suficiente clareza, no art. 30, VII, da LNR. O art. 1.º tem o defeito de ser desajustado do *caput* do art. 30 desta LRP, que cuida apenas de obrigações do registrador civil de pessoas naturais, ao qual se reporta a exegese cabível para o § 3.º-C. Este, embora fazendo alusão a cartórios, é de ser interpretado de acordo com o *caput* do artigo, modificado pela mesma Lei n. 11.802, ante a regra de hermenêutica pela qual a leitura dos parágrafos há de ser feita de acordo com o enunciado da cabeça do dispositivo.

Art. 31. Os fatos concernentes ao registro civil, que se derem a bordo dos navios de guerra e mercantes, em viagem, e no exército, em campanha,

serão imediatamente registrados e comunicados em tempo oportuno, por cópia autêntica, aos respectivos Ministérios, a fim de que, através do Ministério da Justiça, sejam ordenados os assentamentos, notas ou averbações nos livros competentes das circunscrições a que se referirem.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 41.

73. Fatos ocorridos a bordo ou em campanha — Não se trata de *fatos* concernentes ao registro civil aqueles que podem ser comunicados por cópia autêntica. Faz-se a comunicação do *ato* de assentamento que corresponda a um fato certo da vida da pessoa natural. Não há cópia autêntica do fato.

O dispositivo não refere ocorrências: *a*) a bordo de aeronaves em viagem; *b*) em campanha da Marinha e da Aeronáutica. Aferrou-se à fórmula tradicional de menção dos navios de guerra e mercantes e do Exército. Apesar da omissão, o art. 31 deve ser interpretado sistematicamente com o art. 51, como extensivo a nascimentos, óbitos e

casamentos ocorridos a bordo de aeronaves e também envolvendo as armas da aviação e da marinha, em campanha.

O Código Brasileiro de Aeronáutica¹⁶² dispõe em seu art. 173 que o nascimento e o óbito ocorridos durante a viagem serão lançados, pelo comandante do avião, no diário de bordo, do qual fará extrair cópia, ao chegar ao destino, para o encaminhamento de que cuida o art. 64 combinado com o art. 31.

No que respeita aos nascimentos devem ser declarados (art. 31) em cinco dias, a contar da chegada do navio ou *aeronave* ao local do destino.

Este artigo destina-se a ser cumprido pelos comandantes das unidades militares ou das naves em que o fato ocorrer¹⁶³. *Campanha* merece, no dispositivo, o significado extensivo de operações militares em situações de conflito ou no cumprimento de missões para organismos internacionais, de que o Brasil faça parte.

Art. 32. Os assentos de nascimento, óbito e de casamento de brasileiros em país estrangeiro serão considerados

autênticos, nos termos da lei do lugar em que forem feitos, legalizadas as certidões pelos cônsules ou, quando por estes tomados, nos termos do regulamento consular.

§ 1.º Os assentos de que trata este artigo serão, porém, trasladados nos cartórios do 1.º Ofício do domicílio do registrado ou no 1.º Ofício do Distrito Federal, em falta de domicílio conhecido, quando tiverem de produzir efeito no País, ou, antes, por meio de segunda via que os cônsules serão obrigados a remeter por intermédio do Ministério das Relações Exteriores.

§ 2.º O filho de brasileiro ou brasileira, nascido no estrangeiro, e cujos pais não estejam ali a serviço do Brasil, desde que registrado em consulado brasileiro ou não registrado, venha a residir no território nacional antes de atingir a maioridade, poderá requerer, no juízo de seu domicílio, se registre, no livro "E" do 1.º Ofício do Registro Civil, o termo de nascimento.

§ 3.º Do termo e das respectivas certidões do nascimento registrado na forma do parágrafo antecedente constará que só valerão como prova de nacionalidade brasileira, até 4 (quatro) anos depois de atingida a maioridade.

§ 4.º Dentro do prazo de 4 (quatro) anos, depois de atingida a maioridade pelo interessado referido no § 2.º, deverá ele manifestar a sua opção pela nacionalidade brasileira perante o juízo federal. Deferido o pedido, proceder-se-á ao registro no livro “E” do Cartório do 1.º Ofício do domicílio do optante.

§ 5.º Não se verificando a hipótese prevista no parágrafo anterior, o oficial cancelará, de ofício, o registro provisório efetuado na forma do § 2.º.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 42.

74. Direito internacional e registro civil — Os assentos de que cuida o artigo, efetuados em países estrangeiros, segundo a lei respectiva, são aqueles que toca ao serventário apreciar. A primeira parte da

cabeça do art. 32 deve ser lida no quadro geral do ordenamento jurídico brasileiro quanto à prova da lei alienígena. A prova de fatos ocorridos em país estrangeiro rege-se pela lei que nele vigorar, quanto ao ônus e aos meios de produzir-se ¹⁶⁴. Nossa lei os reconhece para que produzam efeitos no País.

O estrangeiro casado, que se naturalizar brasileiro, pode, mediante expressa anuência de seu cônjuge, requerer ao juiz, no ato de entrega do decreto de naturalização, se apostile ao mesmo a adoção do regime de comunhão parcial de bens, respeitados os direitos de terceiros, dada a adoção ao competente registro.

Como adiante explicitado para a certidão de casamento, a de nascimento e a de óbito devem ser consularizadas, traduzidas, autenticadas e registradas no registro de títulos e documentos, antes de serem levadas ao 1.º Ofício, na forma determinada pelo § 1.º.

O artigo se reporta, ainda, ao regulamento consular, lei brasileira que ordena os elementos atinentes à autenticidade do ato.

75. Casamento de brasileiros no exterior — O art. 32 se refere, na cabeça, aos *brasileiros*. No § 2.º distingue *brasileiro ou brasileira*. Parece sugerir que, na primeira hipótese, os interessados no casamento sejam ambos brasileiros. Não é a interpretação correta: basta que um dos cônjuges o seja; feita a legalização prevista pelo artigo, cumpridas as formalidades, o ato será considerado autêntico perante a lei brasileira [165](#).

A lei do lugar em que foram feitos os assentos regula os elementos formais, não cabendo o exame intrínseco do ato. Interessa ao oficial:

a) assento estrangeiro autêntico, no sentido de verdadeiro e assim documentalmente expresso;

b) assento conforme a lei do lugar, pois, na espécie, prepondera o preceito *locus regit actum*;

c) certidão correspondente ao assento legalizada no Brasil, o que compreende: c.1) firma do serventuário estrangeiro reconhecida no consulado brasileiro do lugar do registro; c.2) firma do cônsul reconhecida no

Ministério das Relações Exteriores do Brasil ou na repartição fiscal federal do Estado¹⁶⁶; c.3) documento estrangeiro, traduzido em vernáculo por tradutor juramentado; c.4) transcrição do documento e da tradução no registro de títulos e documentos (art. 129, § 6.º).

Podem ser simplesmente registrados no original os documentos estrangeiros em que a língua adote caracteres comuns, para o efeito de sua conservação ou perpetuidade. Para produzirem efeitos legais no País e para valerem contra terceiros, deverão ser vertidos em vernáculo, registrada a tradução, o que também se observará em relação a procurações lavradas em língua estrangeira (art. 148).

O assentamento tomado pelo próprio cônsul se subordina à legislação brasileira. O cônsul brasileiro tem funções de notário e de oficial do registro civil com a mesma fé pública que a estes se atribui, quando no exercício da função (Convenção de Viena, art. 5.º, *f*, em vigor no Brasil desde o Decreto n. 61.078/67).

76. Lei do domicílio da pessoa — O art. 32, na parte em que considera autênticos os assentos que menciona, de brasileiros (natos ou naturalizados), desde que realizados nos termos da lei do lugar, deve ser lido à luz da igualdade de direitos prevista na CF¹⁶⁷. A Lei de Introdução ao Código Civil admite o critério do domicílio: a lei do país em que for domiciliada a pessoa determina as regras sobre o começo e o fim da personalidade, o nome, a capacidade e os direitos de família.

O § 1.º do art. 32 tem importância prática. Nem sempre o interessado cuida das providências relacionadas com o traslado. Pode, mesmo, ocorrer de lhe ser desconhecido o domicílio. De qualquer modo, para produzir efeito no País, será trasladado o assentamento no 1.º Ofício do registro civil da comarca do domicílio do registrado. Tendo mais de um domicílio, em qualquer deles poderá fazê-lo ou, não o tendo conhecido, será competente o do 1.º Ofício do Distrito Federal. Estes registros não têm a mesma obrigatoriedade dos demais, como decorre da própria lei, ao anotar que devem ser

trasladados quando tiverem de produzir efeito no País.

A *trasladação*, como é do sentido gramatical da palavra, far-se-á nos mesmos termos em que se lançou o assentamento original, ainda quando diversos do exigido pela lei brasileira.

77. Registro até a opção de nacionalidade — Os §§ 2.º a 5.º do artigo não foram inteiramente recebidos pela CF ante o disposto no art. 12, I, *b* e *e*, conforme também se vê no número seguinte. Estas letras definem a condição de brasileiro nato para o não nascido no Brasil.

O efeito possível do registro refere-se ao filho, mas depende de estarem ou não os pais a serviço da República Federativa do Brasil. Se estiverem, o filho é brasileiro nato (CF, art. 12, I, *b*). Se não estiverem, visto o § 2.º, o registro dos filhos, feito em consulado brasileiro, deixou de caracterizar a condição de brasileiro nato; para a jurisprudência posterior à EC de Revisão n. 3/94, referente ao filho de pai e mãe brasileiros, são brasileiros natos desde que venham a residir no

território do Brasil e optem a qualquer tempo pela nacionalidade brasileira.

O ato opcional e a residência com ânimo permanente em nosso país passaram a ser as condições que, satisfeitas, poderão permitir seja atribuído registro civil de brasileiro nato aos que o requererem. Nada obstante o fato de haver o STF confirmado essa orientação, sobreveio a EC n. 45/04, com acréscimo do § 3.º, aludindo a que tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos aprovados por maioria de três quintos dos votos dos respectivos membros serão equivalentes a emendas constitucionais. O Brasil vinculou-se, no passado, a convenções das quais resultaria a possibilidade de registro em repartições consulares ou diplomáticas, no exterior, como se fossem extensões do território brasileiro.

Para a opção a que se referem os §§ 3.º, 4.º e 5.º, era necessário que o interessado viesse residir no Brasil antes de completar 21 anos, reduzidos para 18 anos pelo CC/02. O ânimo de residência há de ser permanente, mesmo que esta não se estenda até a época da maioridade do interessado. Basta

que no período se caracterize fixação de residência definitiva no Brasil, ainda quando o interessado torne a viver posteriormente no estrangeiro. A expressão *venha a residir*, no § 2.º do art. 32, significa *adoção de domicílio*, ou seja, *residência com ânimo permanente*¹⁶⁸. O predicado *residir* cristaliza condição essencial para a opção.

O § 3.º do artigo da lei registrária foi parcialmente revogado, pois não subsiste o prazo de quatro anos, ante a norma constitucional que a autoriza “a qualquer tempo”¹⁶⁹, prevalecendo, antes disso, a nacionalidade estrangeira pela qual tenha sido registrado ao nascer. A matéria tem variado ao longo dos anos, antes e depois da CF/88¹⁷⁰.

O requerimento afirmando a opção, ao juiz federal, será assinado pelo interessado ou procurador com poderes específicos, pedindo registro do termo. O pai pode ser nato ou naturalizado. A naturalização de qualquer dos genitores ou de ambos deve ser anterior ao nascimento para permitir a opção¹⁷¹.

Com a EC de Revisão n. 3/94, foi introduzido inciso II ao § 4.º do art. 12 da CF, pelo

qual não perde a nacionalidade brasileira quem:

a) tiver outra nacionalidade originária, em virtude do reconhecimento desta pela lei estrangeira. É o caso da dupla nacionalidade, admitido em países de legislação filiada ao conceito do *jus sanguinis*, assegurando aos descendentes de seus nacionais a mesma nacionalidade de seus ancestrais. Nesse caso a formalização da nacionalidade estrangeira não se confunde com a naturalização, que corresponde ao abandono voluntário e espontâneo da condição de brasileiro;

b) sendo brasileiro residente em Estado estrangeiro, sofrer imposição de naturalização, como condição de permanência em seu território ou para o exercício de direitos civis, determinada pela norma local.

78. Validade condicionada do assentamento de nascido no estrangeiro — A validade da condição de brasileiro é formalizada apenas por meio do registro, confirmador da opção do interessado, perante o juiz federal. No regime constitucional anterior, caso o interessado omitisse a opção no

quatriênio seguinte à maioria, perderia a nacionalidade provisoriamente outorgada pela LRP. Sob a CF/88 o filho de pai ou mãe brasileira que optar pela nacionalidade brasileira assume a condição de brasileiro nato, sem perder necessariamente a nacionalidade pela qual foi registrado no exterior.

A interpretação proposta resulta em afirmar que os §§ 2.º, 4.º e 5.º persistem como valores históricos, mas devem ser lidos nos termos do número precedente.

79. Brasileiro nascido no estrangeiro e residência no Brasil para opção de nacionalidade — Também tem interesse meramente histórico o decidido no RE 74.313-SP, pela 2.ª T. do STF, ao apreciar questão assim resumida: em 1970, nasceu em Nova Iorque, nos EUA, menina de pai brasileiro e mãe norte-americana, registrada no Consulado Geral do Brasil, na mesma cidade. Regressando em fins do mesmo ano, os pais da menor requereram perante uma das varas da Justiça Federal, em São Paulo, fosse determinada ao oficial do registro civil a transcrição do assento, o que lhes foi

indeferido pelo juiz, por extemporaneidade da opção, apenas viável no quadriênio seguinte à maioria, decisão confirmada em grau de apelação no antigo Tribunal Federal de Recursos. O aresto entendeu que o assento consular não alterava a apreciação do direito. Dando parecer no recurso extraordinário, a Procuradoria da República apoiou a tese da recorrente, com base no art. 145, I, da Carta de 1969, no sentido de que a opção só é exigível ao nascido no exterior, não registrado no Consulado do Brasil. O STF conheceu e deu provimento ao recurso, na melhor orientação, ajustada ao preceito constitucional, na forma do parecer do Ministério Público¹⁷².

A juíza federal Lucia Valle Figueiredo Colarile, de São Paulo, apreciou, em 1982, hipótese de pessoa impossibilitada de optar pela nacionalidade brasileira nos quatro anos seguintes à maioria. A autora provou que ela e seus pais estiveram exilados, no Exterior, impedidos de retornar ao Brasil pelo governo militar, depois de terem saído do País graças à interferência do então arcebispo de Olinda e Recife, Dom Helder

Câmara. A sentença permitiu a opção, mesmo ultrapassado o termo legal, então vigente, ponderando que “só uma interpretação mesquinha, despida de uma visão crítica de todo um contexto sistemático, poderia se apegar à literalidade do texto constitucional”¹⁷³.

80. Elementos da transladação de casamento no estrangeiro — O Curador José Carlos de Camargo Ferraz, quando em exercício junto às varas de registros públicos na Comarca de São Paulo, considerava elementos probantes indispensáveis à transladação de casamento estrangeiro:

a) certidão estrangeira do casamento, no original, legalizada pelo cônsul brasileiro no país de origem. A firma do cônsul deve ser reconhecida no Brasil, seja na Delegacia do Ministério da Fazenda, seja no serviço notarial;

b) tradução oficial da certidão estrangeira (tradutor juramentado);

c) certidão de nascimento de inteiro teor, atualizada (3 meses), do cônjuge brasileiro,

para que se verifiquem possíveis averbações anteriores ao casamento no estrangeiro;

d) cédula de identidade de estrangeiro do cônjuge alienígena e seu passaporte, quando daquela não conste seu estado civil;

e) prova de residência dos requerentes (conta de água, luz, telefone ou atestado policial).

81. Celebração de casamento na Suíça

— “Tratando-se de casamento celebrado na Suíça, nada impede a transcrição de certidão no registro civil, constando, ainda, que a mulher adotou o sobrenome do marido e que o regime é o da comunhão de bens.” Essa ementa é de julgamento no TJSP de caso no qual houve pedido de transcrição, no cartório do registro civil, da certidão de casamento dos requerentes realizado na Suíça, consignando-se também que, em virtude do casamento, a mulher adotou o nome do marido, e que o regime é o da comunhão de bens.

O magistrado deferiu o pedido, menos em relação ao regime de bens.

Apelaram os autores, insistindo no deferimento total do pedido, juntando fotocópia do texto do art. 178 do Código Civil suíço, segundo o qual os cônjuges “são colocados sob o regime da comunhão de bens, a menos que tenham adotado um outro regime por contrato pré-nupcial ou que estejam submetidos ao regime matrimonial extraordinário”.

O acórdão negou procedência à arguição de que deveria ser decidida no Juízo da Família e Sucessões a questão relativa à averbação do regime de bens, por não se cuidar, propriamente, de ação relativa a estado, mas, sim, de mero incidente em feito administrativo, envolvendo a mencionada averbação do regime de bens.

Reconheceu que essa providência cabe aos juízes das varas dos registros públicos.

A arguição de que não se achava bem comprovado o regime de bens adotado pelos cônjuges também foi julgada improcedente, porque da certidão do casamento dos recorrentes não constou a adoção de outro regime de bens, ou submissão a regime matrimonial extraordinário¹⁷⁴.

82. Traslado de casamento de brasileiros no estrangeiro — O traslado do assento pode ser feito no Brasil, mesmo antes de os cônjuges aqui chegarem ou residirem. Decidiu o TJSP que a providência do registro “é de ordem pública, pois o seu escopo é a publicidade do casamento, na conformidade da lei nacional”.

Adita o aresto: “Se os cônjuges se antecipam e promovem o registro, por procurador especial, antes mesmo de chegarem ao Brasil, ou se o promovem depois do prazo, estando embora no exterior, razão nenhuma existe para se lhes opor qualquer obstáculo, prejudicada até mesmo, a esta altura, a multa pela extinção recente do selo federal. O registro deve ser feito no interesse da publicidade do casamento”¹⁷⁵.

Embora o acórdão seja anterior à vigência da LRP, sua exegese é compatível com a redação do art. 32. O traslado do assento de casamento se destina a lhe dar eficácia no Brasil, como está no § 1.º, pouco importando que o casal interessado resida ou não neste País.

É de notar, porém, que não pode ser transcrito o casamento se os cônjuges, ao se consorciarem, eram estrangeiros, mesmo que venham a se naturalizar brasileiros, posteriormente¹⁷⁶. Essa a interpretação adequada à cabeça do artigo, que exige a nacionalidade brasileira no momento do ato e que não ofende, portanto, a proibição de distinguir o brasileiro nato do naturalizado, para esse efeito¹⁷⁷.

Capítulo II

DA ESCRITURAÇÃO E ORDEM DO SERVIÇO

Art. 33. Haverá, em cada cartório, os seguintes livros, todos com 300 (trezentas) folhas cada um:

- I — “A” — de registro de nascimento;
- II — “B” — de registro de casamento;
- III — “B Auxiliar” — de registro de casamento religioso para efeitos civis;
- IV — “C” — de registro de óbitos;
- V — “C Auxiliar” — de registro de natimortos;
- VI — “D” — de registro de proclama.

Parágrafo único. No cartório do 1.º Ofício ou da 1.ª subdivisão judiciária, em cada comarca, haverá outro livro

para inscrição dos demais atos relativos ao estado civil, designado sob a letra “E”, com 150 (cento e cinquenta) folhas, podendo o juiz competente, nas comarcas de grande movimento, autorizar o seu desdobramento, pela natureza dos atos que nele devam ser registrados, em livros especiais.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 43.

83. Desdobramento do livro “E” nas comarcas de grande movimento —No comentário da parte geral da LRP, dedicado à escrituração e à ordem do serviço, estão as normas aplicáveis a todos os serviços, inclusive quanto ao uso de novos métodos propiciados pelo progresso. A relação do art. 33 é tradicional, pensada pelo legislador em termos de preenchimento manuscrito, sendo os indicados nos incisos (além dos índices referidos no art. 34 e criados em leis ou normas administrativas esparsas) para todos os cartórios do registro civil de pessoas naturais e o do parágrafo único para o do 1.º Ofício ou 1.º subdistrito, onde houver mais de um cartório, conforme a divisão local da

comarca ou do Município. No livro “E” é feita a inscrição de atos relativos ao estado civil, em situações específicas, não os compreendidos nos livros referidos na cabeça do dispositivo.

A expressão *comarcas de grande movimento* não tem definição legal. A regulamentação do desdobramento do livro “E” depende da cuidadosa avaliação do delegado. Pode, entretanto, a Corregedoria-Geral da Justiça, em cada Estado, criar parâmetros para essa definição. Quando o serventuário entenda que o desdobramento facilitará a execução dos serviços, pelo grande volume deles, deve adotá-lo, independentemente de autorização judicial¹⁷⁸.

O desdobramento desnecessário dificulta os trabalhos e a conservação dos livros, podendo constituir motivo de prejuízo para a segurança dos registros.

O parágrafo menciona os *demais atos relativos ao estado civil*, cujo assento é feito no livro “E”. É, por exemplo, o caso do registro de nascimento, óbito e casamento de brasileiros em país estrangeiro (art. 32, § 1.º), de opção pela nacionalidade brasileira

ou de averbação de seu cancelamento (art. 32, §§ 4.º e 5.º), das sentenças de emancipação e interdição (arts. 89 e 92), das sentenças que decretam separação judicial ou divórcio em comarca diversa daquela em que serão averbadas à margem do assento de casamento¹⁷⁹. O livro “E” constitui repositório de todos os assentos que digam respeito aos atos e fatos jurídicos, próprios do direito de família, não destinados aos demais livros do registro civil.

Registro de União Estável: Em interpretação do art. 226, § 3.º, da CF, combinado com a exegese extensiva do art. 1.726 do CC/02, o contrato de união civil não é registrável no livro “B”, posto que dedicado exclusivamente ao casamento, no qual aquele pode transformar-se. Considerada, porém, a amplitude da atribuição do livro “E”, aos *demais atos relativos ao estado civil*, é neste cabível o assentamento da união estável, um estado civil de estatura constitucional, consolidado nas regras do CC/02 (arts. 1.723 a 1.727).

Art. 34. O oficial juntará, a cada um dos livros, índice alfabético dos

assentos lavrados pelos nomes das pessoas a quem se referirem.

Parágrafo único. O índice alfabético poderá, a critério do oficial, ser organizado pelo sistema de fichas, desde que preencham estas os requisitos de segurança, comodidade e pronta busca.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 44.

84. Índices gerais e por livros — A eletrônica facilitou a formação de índices, pela colocação instantânea em ordem alfabética, diferentemente do sistema referido pelo artigo. Com o uso de discos compactos (CDs), o arquivo pode ser mantido permanentemente por ano de registro ou na ordem alfabética, independentemente da incorporação de novos procedimentos.

A utilização de fichas não é novidade em nosso direito. Há muitos decênios é adotada no registro civil, com grande vantagem para indexação em ordem alfabética, a critério do oficial, segundo julgue necessário a seu serviço. A maior facilidade de extravio das fichas aconselha, em particular nos serviços de grande movimento, que sejam feitas em

duplicata, sendo uma para uso diário e outra para os arquivos. Na escrituração do livro ou das fichas recomenda-se critério uniforme quanto ao sobrenome (em particular, se composto) e ao dos que se casem (lançando-o pelo de solteiro e também, se alterado, pelo de casado, seja do marido, seja da mulher).

O parágrafo único impõe requisitos de segurança, comodidade e pronta busca, os quais são válidos para todo o registro público. Os registros garantem os efeitos previstos no art. 1.º, para atos estabelecidos na lei civil. Além disso, porém, devem corresponder aos seus fins, objetivamente considerados, pela rapidez e pela facilidade de busca, de modo a ser possível a qualquer interessado o conhecimento do que nele se contém. Para tornar mais acessível este objetivo, é útil manter índice único, por ficha, de todos os livros¹⁸⁰, sendo de toda conveniência, se não houver lei local a respeito, que a Corregedoria-Geral da Justiça Estadual assim o determine.

Art. 35. A escrituração será feita seguidamente, em ordem cronológica

de declarações, sem abreviaturas, nem algarismos; no fim de cada assento e antes da subscrição e das assinaturas, serão ressalvadas as emendas, entrelinhas ou outras circunstâncias que puderem ocasionar dúvidas. Entre um assento e outro, será traçada uma linha de intervalo, tendo cada um o seu número de ordem.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 45.

85. Prioridade cronológica no sistema legal — A ordem cronológica das declarações corresponde, rigorosamente, à dos assentos. Em passos repetidos a lei reitera a mesma determinação: devem os serventuários organizar seus serviços de modo a garantir às partes a ordem de precedência na apresentação de títulos ou declarações, não podendo ser oposto obstáculo à protocolização nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante (arts. 11 e 12). O mesmo critério da precedência é aplicado, com terminologia variada, nos demais serviços registrais, quando alusiva à ordem do serviço.

Para maior segurança das indicações numéricas, quer o dispositivo o não uso de algarismos, mas a menção por extenso do dado a ser referido.

86. Cuidado nas ressalvas — Na anotação manuscrita de *declarações* o art. 35 aplica-se no cuidado com as ressalvas. Feitas a emenda ou a entrelinha de erro cometido, a *ressalva* é anotação suplementar indicando o lugar e a extensão da corrigenda, necessariamente, antes de ser encerrado e assinado o ato respectivo (art. 39). Quando usado o computador, a leitura cuidadosa precederá o encerramento, apagando (ou deletando, na linguagem eletrônica, do inglês “to delete”, anular, cancelar) e aperfeiçoando o ato. As ressalvas exigem o maior cuidado porque o registro deve ser isento de dúvida. Se o erro é descoberto durante o assento, o oficial escreve “digo”, em seguida repete a última palavra correta e prossegue no lançamento normal.

Se o engano é percebido depois de todo o assentamento feito, tornando-se necessária entrelinha, esta será feita entre duas linhas,

mas sobre o lugar em que o erro foi cometido. Sua ressalva será caracterizada com cuidado, para expungir de dúvida o registro e as certidões que dele se tirem.

Em qualquer hipótese não haverá rasuras ou eliminação, por processo químico, de textos já lançados. A finalidade da disposição é garantir o assento contra qualquer espécie de alteração irregular, quando se trate de lançamento manuscrito. No lançamento eletrônico a correção pode ser feita até o encerramento e a colheita de assinaturas, na forma do art. 37.

87. Correção de engano após a assinatura do assento — A observação, no final do item anterior, é reiterada quando o lançamento seja manuscrito, não se permitindo rasuras com palavras sobre o mesmo lugar em que o primeiro escrito foi lançado. Ocorrendo, todavia, rasura, far-se-á nota, ao pé do assento, indicando-se os lançamentos anterior e posterior¹⁸¹ antes das assinaturas. Achado o erro antes de terminado o ato, mas após as partes e testemunhas haverem assinado o termo, os presentes o firmarão

novamente depois da ressalva (art. 39). O verbo *rasurar* define a ação de riscar ou raspar, com borracha ou outro meio, trecho do assento lançado no livro registral.

Art. 36. Os livros de registro serão divididos em três partes, sendo na da esquerda lançado o número de ordem e na central o assento, ficando na da direita espaço para as notas, averbações e retificações.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 46, **caput**.

88. Assentamentos acessórios — *Notas* são lançamentos de responsabilidade do oficial, alheias à intervenção dos interessados. O artigo deveria referir *anotações*, pois nesse sentido é a sistemática da lei (arts. 106 a 108).

Averbações são lançamentos à margem de registros existentes, destinadas a modificá-los ou esclarecê-los, feitas a pedido da parte, por determinação judicial ou, excepcionalmente, de ofício.

Retificações são alterações destinadas a corrigir assentamentos. A *emenda* é praticada pelo oficial, durante o assentamento. A *retificação* depende de ordem do juiz, sendo efetuada por averbação.

89. Confusões da lei em matéria de averbações e retificações — A definição doutrinária dos atos praticados não tem o abono da lei, que ora denomina *retificação* a emenda feita no ato, ora a alteração posterior, em cumprimento de ordem judicial. Neste artigo, todavia, o vocábulo cuida apenas da determinada pelo juiz. As que o oficial pode fazer são *emendas*, lançadas no próprio termo e, depois, ressalvadas, antes da subscrição e das assinaturas. Haveria maior clareza se o legislador houvesse reservado *emenda* para corrigenda de erros durante o assentamento, e *retificação* para a decorrente de ordem do juiz competente. Esta última ocorre por averbação (art. 40).

Art. 37. As partes, ou seus procuradores, bem como as testemunhas, assinarão os assentos, inserindo-se neles as declarações feitas de acordo

com a lei ou ordenadas por sentença. As procurações serão arquivadas, declarando-se no termo a data, o livro, a folha e o ofício em que foram lavradas, quando constarem de instrumento público.

§ 1.º Se os declarantes, ou as testemunhas não puderem, por qualquer circunstância, assinar, far-se-á declaração no assento, assinando a rogo outra pessoa e tomando-se a impressão dactiloscópica da que não assinar, à margem do assento.

§ 2.º As custas com o arquivamento das procurações ficarão a cargo dos interessados.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 47.

90. Conceito de *parte* no registro civil

— A referência a *partes* é equívoca. Qualquer que seja, no artigo, o significado atribuído a esse vocábulo, dificilmente se harmonizará com todas as alternativas possíveis no registro civil. Nos nascimentos serão partes o declarante e o registrado; nos casamentos, os noivos? Nos óbitos, o

declarante e o *de cujus*; nas emancipações, os pais e o emancipado; nas interdições, o requerente e o interdito? Nas sentenças declaratórias de ausência, o autor e o ausente?

Nem sempre se cuida de assento assinável por “partes”. No nascimento, por exemplo, o declarante o firma, acompanhado das testemunhas, como nos óbitos. No casamento, signatários são os noivos, as testemunhas. Entretanto, percorridos os capítulos referentes a nascimento, óbito, casamento, emancipação, interdição, ausência, a antiga legitimação adotiva, há muito revogada (arts. 50 a 96), verifica-se que não foi imposta assinatura automática e necessária das partes em todos os casos.

A interpretação do artigo recomenda o entendimento de que, *sendo necessária*, a assinatura do declarante ou daquele ao qual o registro se refere ocorrerá após as declarações feitas de acordo com a lei, ou determinadas por sentença.

A doutrina tem catalogado como *parte* até quem não comparece ao ato do registro, como é típico do registro de nascimento feito logo após o parto.

Também podem ficar como *partes declarantes* aqueles que afirmam fatos submetidos a registro, fornecendo elementos e indicações precisas, satisfazendo os requisitos legais¹⁸².

91. Representação da parte por procurador. Testemunhas — O artigo alude, ainda, aos procuradores¹⁸³. A procuração para alguns atos do registro civil pode ser por instrumento particular, como interpretação extensiva da segunda parte do art. 37. Cabe no registro de nascimento, desde que outorgados poderes específicos. No casamento é imprescindível o instrumento público, como decorre da natureza soleníssima do ato¹⁸⁴.

A prova testemunhal encontra, no art. 42, exceção à regra geral: admite como testemunha (CC/02, arts. 227 e 228) o parente em qualquer grau. Estão excluídos: aqueles a quem, por enfermidade ou retardamento mental, ainda que não interditos, faltar discernimento para a prática dos atos da vida civil, os cegos e surdos, quando a ciência do fato que se provar dependa dos

sentidos que lhes faltam; os menores de 16 anos; os cônjuges.

O § 2.º abre exceção à gratuidade genérica resultante do acréscimo introduzido pela Lei n. 9.534/97 de um inciso VI ao art. 1.º da Lei n. 9.265/96, para o registro civil de nascimento e o assento de óbito, bem como a primeira certidão respectiva. O *caput* desse dispositivo estabelece a dispensa de pagamento por se tratar de atos necessários ao exercício da cidadania. O arquivamento de procuração não está compreendido na gratuidade.

Art. 38. Antes da assinatura dos assentos, serão estes lidos às partes e às testemunhas, do que se fará menção.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 48.

92. Leitura do assento aos presentes — É referência repetida e imprópria a *partes*¹⁸⁵. A palavra não há de ser entendida no significado processual, de pessoas que intervêm no processo, pedindo prestação jurisdicional.

Quando houver necessidade de comparecimento de pessoas interessadas e testemunhas, o assento lhes será lido. Não havendo, o artigo em exame fica sem aplicação.

Omitida a menção de leitura, não ocorre nulidade, mas anulabilidade. O ato poderá ser ratificado. Haverá nulidade se, além da não referência à leitura, surgirem outros defeitos que invalidem o assento. É prudente que o oficial solicite aos comparecentes ao ato, quando for o caso, o lançamento do nome por extenso junto à assinatura respectiva.

A leitura em voz alta precede a assinatura para proporcionar retificação eventualmente necessária, a ser feita na forma do artigo seguinte.

Art. 39. Tendo havido omissão ou erro, de modo que seja necessário fazer adição ou emenda, estas serão feitas antes da assinatura ou ainda em seguida, mas antes de outro assento, sendo a ressalva novamente por todos assinada.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 49.

93. Corrigenda de engano antes de outro assento — Este dispositivo põe em questão o momento da retificação, pelo oficial, por aditamento ou emenda, do registro em que ocorreu omissão ou erro¹⁸⁶.

Há duas hipóteses básicas:

a) adição ou emenda antes da assinatura do assento;

b) adição ou emenda depois da assinatura, mas antes do término do ato e da lavratura de outro assento.

No caso da letra *a*, a corrigenda obedece ao art. 35, feitas as necessárias ressalvas.

Dois são os limites que o oficial observará concomitantemente: não retificará ato fora da solenidade que a ele corresponder (quando solene), nem depois que outro assento da mesma espécie seja iniciado, no caso da letra *b*.

O advérbio *novamente* é mal empregado: a ressalva é ato posterior ao assentamento ou mesmo à assinatura; não é firmada de novo, mas pela primeira vez. Deve-se entender do texto que nenhuma ressalva será válida sem

lhe seguir assinatura de oficial, partes e mesmas testemunhas que firmaram ou acompanharam a declaração constante do termo.

Art. 40. Fora da retificação feita no ato, qualquer outra só poderá ser efetuada em cumprimento de sentença, nos termos dos arts. 109 a 112.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 50.

94. Possibilidade de emenda até o fim do ato — *Feita no ato* significa durante o assentamento. Retirando-se as partes, após terminado o *ato*, ainda que voltem todas, não poderá ser feita a retificação, sob pena de nulidade.

O espírito da lei é o de, limitando ao máximo a retificação unilateral pelo interessado, revestir o registro civil da necessária segurança.

Essa a interpretação cabível; *qualquer outra* depende do juiz. Por isso o serventúario deve ter toda cautela na leitura e no esclarecimento às testemunhas, assegurando-se de que os nomes e demais

elementos estão grafados de maneira correta, antes de se retirarem todas. Numa quebra de sistema a lei reputa inexistente e sem efeito jurídico emenda ou alteração posterior não ressalvada (art. 41).

Retificação é ato de corrigir o que antes se lançou com *omissão* (o que deveria ser feito e não foi) ou *erro* (fez-se sem respeito à lei ou ao fato referido)¹⁸⁷. É hipótese diversa da configurada no art. 103, referente à revogada legitimação, mas aplicável ao reconhecimento previsto no CC/02 (arts. 1.607 e s.).

Art. 41. Reputam-se inexistentes e sem efeitos jurídicos quaisquer emendas ou alterações posteriores, não ressalvadas ou não lançadas na forma indicada nos arts. 39 e 40.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 51.

95. Critério formal e ato jurídico inexistente — A validade do ato jurídico (denominado *negócio jurídico* no CC/02) requer agente capaz, objeto lícito, possível e determinado, forma prescrita em lei, sem

preterição de solenidade essencial para sua validade¹⁸⁸. A declaração de vontade independe, como regra, de forma especial. Quando lei expressamente exigir determinada forma, desobedecida esta, o ato é nulo¹⁸⁹. É o caso deste artigo.

É inexistente a emenda ou alteração de registro não ressalvada. De longa data a doutrina examina a validade do negócio jurídico, sua nulidade e, desde Zachariae, sua inexistência, a qual, contudo, o CC/02 não reconheceu, sem revogar, porém, o art. 41 nessa parte.

96. Diversidade da solução no CC/16 e na LRP — Discrepam os autores quanto à possibilidade científica do ato inexistente¹⁹⁰. Contrariamente a ela, sustenta-se que *ato* pressupõe existência de algo, e ato inexistente é afirmação de que esse algo inexistente, em flagrante contradição lógica.

O CC/16, filiando-se ao francês, distinguia apenas ato nulo e anulável, em orientação que o CC/02 abandonou em parte, referindo negócios jurídicos. Classificou-os em *nulos* (arts. 166 a 170) e *anuláveis* (arts. 171 a

179), repetindo o anterior, mas acrescentando normas sobre ineficácia em numerosos dispositivos e sobre invalidade do instrumento (art. 183), em outras, sem confundir nulidade e inexistência. Para os defensores da posição contrária, o ato nulo existe, mesmo sem produzir consequências naturais. O inexistente parece negócio jurídico, sem o ser. Nele é inviável a produtividade de efeito, pois não foi realizado [191](#).

A LRP perfilhou a doutrina do ato inexistente, como o que não teve *pressuposto material* de sua constituição, afastando-se da codificação de 1916 e não sendo confirmada pela de 2002, mas nem por isso se há de entender revogado o art. 41 aqui comentado.

Descabe apreciar, nesta obra, a controvérsia doutrinária que se seguiu à tese de Zachariae. Trata-se de denominação ambígua, de impossibilidade lógica, pois um ato, se foi praticado, existe [192](#). Todavia, o art. 41 reputa *inexistentes* certos atos, isto é, como se jamais tivessem ocorrido. É fácil compreender tal situação quando se cuide de casamento entre duas pessoas do mesmo sexo, não admitido pelo CC/02. Entretanto,

tem contornos menos claros quando se enfoca a fulminação de inexistência a emendas ou alterações não ressalvadas, que aconteceram e puderam produzir efeitos juridicamente relevantes.

97. Limites da inexistência de emendas ou alterações — A inexistência declarada não atinge todo o registro, mas apenas as emendas ou alterações que:

a) sejam posteriores à prática do ato e ao seu encerramento;

b) sejam lançadas nos livros respectivos, por forma diversa da que consta dos arts. 39 e 40;

c) não tenham ressalva assinada por todos e antes de outro assento.

O texto incide em paradoxo lógico, mencionando ressalva antes de lançamento. Este precede aquela.

A conjunção alternativa *ou*, constante da expressão “não ressalvadas *ou* não lançadas na forma indicada”, merece preponderante interpretação gramatical. *Alteração* é mudança feita no assentamento escrito,

sendo gênero da espécie *emenda*. Esta é ato de tirar defeito, com propósito de acertar ou corrigir o registro¹⁹³. O objetivo de aperfeiçoamento, entretanto, não a libera da fulminação de inexistência. Prepondera o critério formal.

Art. 42. A testemunha para os assentos de registro deve satisfazer às condições exigidas pela lei civil, sendo admitido o parente, em qualquer grau, do registrando.

Parágrafo único. Quando a testemunha não for conhecida do oficial do registro, deverá apresentar documento hábil da sua identidade, do qual se fará, no assento, expressa menção.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 52.

98. Testemunha do ato e do assento — Indicar testemunha *para os assentos* não é solução clara. Há testemunho do lançamento do assento e há testemunho destinado a comprovar correspondência entre este e o evento que assistiu ou de que participou. No

nascimento, por exemplo, a prova testemunhal não é do fato biológico do parto, mas de que alguém compareceu perante o registrador e o afirmou. No casamento, porém, a testemunha é de todo o ato solene, das presenças, das declarações. A interpretação compatível com o texto é a de que, feito um assento, as pessoas que o podem assinar, na qualidade de testemunhas, dele ou do ato ao qual se refira, são as admitidas pela lei civil. Não podem, portanto, testemunhar as excluídas por vedação expressa:

a) por enfermidade ou retardamento mental, que não tiverem discernimento para a prática dos atos da vida civil;

b) cegos e surdos, quando a ciência do fato que se quer provar dependa dos sentidos que lhes faltam;

c) menores de 16 anos, cônjuges, ascendentes, descendentes e colaterais, até o terceiro grau de alguma das partes, por consanguinidade, ou afinidade¹⁹⁴.

A expressão final do artigo, aludindo ao *registrando*, é de ser entendida em sentido amplo, não se referindo apenas à pessoa cujo

nascimento ou óbito é assentado, mas também ao casamento.

99. Documento hábil — Alude o parágrafo único a *documento hábil* de identidade. Este é, em primeiro lugar, a carteira do “registro geral de identidade”, expedida pelos serviços estaduais, substituível por outros considerados hábeis pela legislação. É, a contar da Lei n. 6.206/75, o caso dos documentos de identificação emitidos por órgãos, criados por lei de competência da União, destinados à fiscalização profissional.

Identidade é a qualificação legal da pessoa física que faz prova eficaz de quem ela é, distinguindo-a de qualquer outra.

100. Parentesco da testemunha para os assentos do registro — São parentes, em linha reta, as pessoas que estão umas para com as outras na relação de ascendentes e descendentes e, em linha colateral, ou transversal, as que provêm de um só tronco, sem descenderem umas das outras; cada cônjuge é aliado aos parentes do outro, pelo vínculo da afinidade¹⁹⁵. Nas questões

do registro civil, é conveniente que se libere aos parentes de qualquer grau a possibilidade de serem testemunhas ¹⁹⁶. Daí a parte final da cabeça do artigo.

O parágrafo impõe ao oficial que mencione o documento de identidade da testemunha apenas se não a conhecer. Isso porque sua declaração de que a conhece tem fé pública. Na prática, o documento é geralmente indicado, o que é de boa prudência, mas não pode ser imposto ao serventuário.

Art. 43. Os livros de proclamas serão escriturados cronologicamente com o resumo do que constar dos editais expedidos pelo próprio cartório, ou recebidos de outros, todos assinados pelo oficial.

Parágrafo único. As despesas de publicação do edital serão pagas pelo interessado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 46, §§ 1.º e 2.º.

101. Proclamas — Não há referência a *livros de proclamas* no art. 33, mas, no inciso

VI, a *registro de proclamas*. O art. 44 menciona, ainda, *registro do edital de casamento*. É outro exemplo da desnecessária pluralidade de denominações.

Proclama é o edital de casamento, publicado pelo oficial do registro civil de pessoas naturais, em cumprimento aos arts. 1.527 e 1.536, IV, do CC/02. À vista dos documentos apresentados pelos pretendentes ou seus procuradores, o oficial lavra e divulga-o. A divulgação dá conhecimento público da intenção dos nubentes de se casarem. Destinou-se, na origem, a permitir a oposição dos impedimentos previstos em lei, da qual, em ocorrendo, o oficial dá ciência aos nubentes ou aos seus representantes, permitida a prova contrária por eles¹⁹⁷. É resquício de restritíssima utilidade, que deveria ser excluído da lei.

102. Publicação do edital — A cobertura de despesas, prevista no parágrafo único, é exceção à regra geral de gratuidade às pessoas comprovadamente pobres. O ônus da publicação do edital é suportado pelo interessado, quando houver cobrança pelo

órgão dela encarregado, podendo ser exigida pelo oficial, antes da prática do ato (art. 14), a menos que a lei local preveja forma de compensação da despesa.

Art. 44. O registro do edital de casamento conterà todas as indicações quanto à época de publicação e aos documentos apresentados, abrangendo também o edital remetido por outro oficial processante.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 86.

103. Repositório referencial de publicação e documentos — O art. 33 não relaciona livro destinado ao “registro do edital de casamento”. O legislador reproduziu o Decreto n. 4.857, nesse passo, sem ajustar-se à alteração de livros, criada pelo art. 33. Na legislação pregressa havia o livro “D”, *registro de edital de proclamas* e, na atual, *registro de proclamas*.

O *registro* ao qual o artigo se refere destina-se, além do arquivamento do órgão que divulgou o edital, a manter de modo ordenado todas as referências à divulgação.

Residindo os nubentes em circunscrições diversas, em ambas haverá publicação (art. 67, § 4.º). Compete ao oficial em cuja serventia for celebrado o casamento enviar o edital ao da residência do outro nubente, para que adote as providências cabíveis. Nesse sentido entende-se a expressão *oficial processante*.

Art. 45. A certidão relativa ao nascimento de filho legitimado por subsequente matrimônio deverá ser fornecida sem o teor da declaração ou averbação a esse respeito, como se fosse legítimo; na certidão de casamento também será omitida a referência àquele filho, salvo havendo, em qualquer dos casos, determinação judicial, deferida em favor de quem demonstre legítimo interesse em obtê-la.

§ 1.º Para os reconhecimentos pobres não serão cobrados emolumentos pelas certidões a que se refere este artigo.

(§ 1.º com redação dada pela Lei n. 11.789, de 2-10- 2008.)

§ 2.º É proibida a inserção nas certidões de que trata o § 1.º deste artigo de expressões que indiquem condição de pobreza ou semelhantes.

(§ 2.º com redação dada pela Lei n. 11.789, de 2-10- 2008.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 54, e Dec.-Lei n. 3.200/41.

104. Certidão de nascimento de filho reconhecido — Com o CC/02 deixou de ser admitido o reconhecimento pelo subsequente matrimônio, confirmando nessa parte o ECA. Passou a acolher as seguintes alternativas: pelo pai, no próprio registro de nascimento, em escritura pública ou escrito particular, arquivado no registro civil, em testamento, ainda que manifestado sem a expressa e direta vontade do ato de reconhecer, mas indicando a filiação. Inclui nesse rol a manifestação, que a lei quer direta e expressa, mesmo em processo cujo objeto não seja o reconhecimento, uma vez feita perante o juiz¹⁹⁸. Além dessa nota, o art. 45 foi disposição mal colocada, pois não referente a *escrituração e ordem de serviço*.

Melhor estaria no Capítulo IV do Título II, pertinente aos nascimentos, ou junto ao art. 29.

O art. 45 foi parcialmente revogado pela Lei n. 8.560/92, cujo art. 6.º, § 1.º, veda referência ao estado civil dos pais, à natureza da filiação, proibida até a menção da própria lei. As expressões *legítimo* e *legitimado* devem ser lidas como se referindo ao reconhecimento de filhos, até que o Congresso ajuste a LRP à norma constitucional proibitória de distinção entre filhos (v., o n. 105, a seguir).

Deve o juiz examinar atentamente o afirmado *legítimo interesse* de quem queira certidão completa, tendo em conta que a Constituição proíbe qualquer designação discriminatória relativa à filiação¹⁹⁹. A certidão não poderá ser fornecida, salvo ordem judicial em contrário, por reprodução reprográfica, que quebre o segredo que a lei quer ver mantido.

A Lei n. 11.789/08 inseriu duas modificações, semelhantes às introduzidas no art. 30, para, depois de afirmar a gratuidade das certidões a que se refere o artigo, a

benefício dos reconhecimentos pobres, proibir expressões, nesses mesmos títulos, que indiquem condição de pobreza ou semelhantes.

105. Proibição de referência à filiação ilegítima — A proibição de referências discriminatórias da natureza da filiação foi confirmada ao longo de processo histórico, com muitas resistências. Exemplo disso se encontra em consulta que oficial de registro civil de pessoas naturais submeteu à Corregedoria-Geral da Justiça do TJSP a propósito da correta interpretação do art. 7.º da Lei n. 883/49, que proibia referência, no registro civil, à filiação ilegítima daquele que foi reconhecido segundo as disposições da mesma lei.

A resposta à consulta continua, quase toda, merecedora de atenção, apesar de a Lei n. 8.560/92 ter revogado o art. 337 do CC/16, ao distinguir, antes da Carta de 1988, os significados usuais do vocábulo *filiação*, cujos sentidos vulgar e jurídico não se confundem. No primeiro prisma é a “designação dos pais de alguém, enquanto que

juridicamente expressa tão só o vínculo que a geração cria”.

Mais adiante, acentua a resposta que o legislador “não iria utilizar uma expressão com o seu sentido vulgar, principalmente quando existe um significado jurídico preciso, do que se pode concluir, mediante uma interpretação gramatical do texto, que a referência proibida pertine à natureza do vínculo resultante da geração, isto é, à legitimidade ou ilegitimidade da filiação.

Verificamos, por outro lado, que, pela lógica, impossível se torna a omissão dos nomes dos pais que reconhecem filhos naturais ou adulterinos, justamente porque o reconhecimento outra coisa não é que a confissão de progenitura em relação a outrem, ato de vontade, aliás, que somente se prova através dos elementos constantes do assento de nascimento.

O parecer colheu um exemplo histórico: o registro de filho de pai desquitado, quando este, aproveitando-se da licença então concedida pela Lei n. 883/49, declarasse, no ato do registro, ser pai da criança, assim o reconhecendo como filho.

Resultavam dessa conduta duas outras questões: saber se a proibição implicava apenas omissão da ilegitimidade da filiação ou se significava também a necessidade da anotação de sua legitimidade; e se o reconhecimento posterior ao ato do registro apagava ou não a nota anterior da ilegitimidade.

Concluía o parecer que, embora não se pudesse apagar a nota anterior da ilegitimidade, de entender que a mesma ficou automaticamente cancelada com o reconhecimento posterior, em virtude do que sempre se omitirá das certidões passadas com base no assento respectivo, como se já não bastasse a disposição do art. 14 do Decreto-Lei n. 3.200/41. Em resumo, portanto, o art. 7.º da Lei n. 883/49 referiu-se apenas à ilegitimidade da filiação: em se tratando de reconhecimento de filho adulterino, nos termos do seu art. 1.º “e, outrossim, referindo-se a hipótese a reconhecimento posterior ao ato do registro, será tida a nota como automaticamente cancelada”.

O parecer foi aprovado pelo Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo 200.

A proibição constitucional de 1988 é mais ampla que a do artigo. Este se refere apenas ao filho legitimado por posterior matrimônio de seus pais, como decorre da flexão da preposição *a* com o pronome demonstrativo *aquele* junto ao termo *filho*. A CF veda qualquer designação discriminatória, sem exceção²⁰¹.

Capítulo III

DAS PENALIDADES

Art. 46. As declarações de nascimento feitas após o decurso do prazo legal serão registradas no lugar de residência do interessado.

(Caput com redação dada pela Lei n. 11.790, de 2-10- 2008.)

§ 1.º O requerimento de registro será assinado por 2 (duas) testemunhas, sob as penas da lei.

(§ 1.º com redação dada pela Lei n. 11.790, de 2-10- 2008.)

§ 2.º (Revogado pela Lei n. 10.215, de 6-4-2001.)

§ 3.º O oficial do Registro Civil, se suspeitar de falsidade da declaração, poderá exigir prova suficiente.

(§ 3.º com redação dada pela Lei n. 11.790, de 2-10- 2008.)

§ 4.º Persistindo a suspeita, o oficial encaminhará os autos ao juízo competente.

(§ 4.º com redação dada pela Lei n. 11.790, de 2-10- 2008.)

§ 5.º Se o juiz não fixar prazo menor, o oficial deverá lavrar o assento dentro em 5 (cinco) dias, sob pena de pagar multa correspondente a 1 (um) salário mínimo da região.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 55, e Lei n. 765/49.

106. Dificuldade do intérprete criada pela localização do artigo — O legislador manteve erro topográfico do direito anterior: a patologia precede a normalidade do registro. Regula-se ofensa aos prazos, antes de os enunciar (art. 50). Em alguns passos, a LRP alterou disposições do texto de 1939, mas neste não.

O legislador andou mal.

A crítica excede os limites do interesse puramente doutrinário. A interpretação sistemática exige exame da colocação do artigo, de sua situação de proximidade com outros correlativos, para extrair visão orgânica do conjunto, tarefa dificultada quando acontecem enganos como o anotado.

107. Declaração de nascimento e seus prazos — *Declaração* tem, no direito, diversas aplicações, vinculando ou não o declarante a seus efeitos. No art. 46 é “afirmação da existência de uma situação de direito ou de fato”, podendo ser manifestada por escrito ou verbalmente²⁰². No registro civil a declaração reduzida a termo é verbal. Pode ser, porém, condicionada à apresentação de documento (certidão de casamento, procuração do interessado ou da interessada).

A Lei n. 11.790/08, ao introduzir alterações no art. 46, eliminou a restrição do prazo e mesmo o despacho do juiz competente, ficando a avaliação do declarado sob a responsabilidade do registrador. Com a nova redação tornou-se irrestrita a possibilidade do registro fora do prazo, desde que satisfeitos os requisitos indicados.

O requerimento, submetido ao registrador civil, será firmado pelo próprio interessado, acompanhado por duas testemunhas, que não serão apenas do ato, mas também afirmarão a veracidade da declaração. Cabe ao oficial impedir abusos, em particular o de registrar estrangeiros como brasileiros, quando menores de 12 anos. Em qualquer caso e tendo dúvida sobre a veracidade da declaração, ao considerar a prova insuficiente a prova feita, encaminhará o processo ao juiz competente, se assim lhe for requerido.

A competência que era fixada, antes da Lei n. 11.790/08, pelo *lugar de residência*²⁰³, passou a ser a do lugar do nascimento, merecendo a crítica feita mais à frente.

108. Dispensa do despacho judicial — A Lei n. 10.169/00 que alterou o artigo, em reforma precedente, excluiu a multa antes aplicável, assim como para obtenção da Carteira de Trabalho²⁰⁴.

A revogação expressa do § 2.º era implicitamente admitida, em virtude da alteração do art. 30 pela Lei n. 9.534/97. Persiste a

exigência da intervenção judicial prevista no § 3.º.

109. Justificação judicial — O § 3.º propõe, depois da Lei n. 11.790/08, a dificuldade de transferir para o delegado do registro civil de pessoas naturais a exigência de *prova suficiente*. A suficiência será examinada pelo próprio titular do serviço, sendo seu o critério para manter ou considerar superada a suspeita, fazendo ou deixando de fazer o registro pedido. Não se exclui, porém, a possibilidade do pedido de justificação, ao juiz, até para ouvida de testemunhas e produção de prova documental. O processo justificatório se insere na jurisdição voluntária, havendo julgamento final por sentença, ficando os autos arquivados no registro civil, jamais sendo entregues à parte (art. 111). A decisão, por sua natureza, envolve o mérito da prova, fugindo à normalidade do parágrafo único do art. 866 do CPC, e permite recurso regulado pela lei estadual.

110. Lugar dos assentos feitos com atraso — O § 4.º aludia a cartório do *lugar da residência*, enquanto a regra geral é a da

declaração no *lugar em que tiver ocorrido o parto*. Justificava-se a exceção, para registro retardado, mas a alteração provocada pela Lei n. 11.790/08 impondo o assento no lugar do nascimento só fez dificultar a aplicação do dispositivo, num país continental, marcado desde o século passado pela intensa mobilidade populacional, em particular nas faixas mais pobres de seus habitantes.

111. Prazo para o oficial proceder à lavratura — O menor prazo que o juiz pode fixar é de seu prudente arbítrio, tendo em conta as circunstâncias do caso, mas sempre em dias corridos, incluindo sábados, domingos e feriados, sem exceção. O pagamento de multa isentará o oficial de outra punição, podendo o magistrado iniciar procedimento administrativo para apurar falta administrativa de natureza diversa, mas relacionada com o desrespeito ao prazo, assim avaliando sua repercussão.

112. Revogação da Lei n. 765/49 — A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela

incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior [205](#). Por força dessa regra entende-se que a LRP revogou a Lei n. 765/49, que criou formas especiais de registro civil e ordenou matéria pertinente à dispensa de recolhimento de custas.

A revogação é afirmada por dois caminhos:

a) a LRP regulou de modo inteiramente novo a matéria;

b) o Decreto n. 4.857/39 foi expressamente revogado (art. 299).

Art. 47. Se o oficial do registro civil recusar fazer ou retardar qualquer registro, averbação ou anotação, bem como o fornecimento de certidão, as partes prejudicadas poderão queixar-se à autoridade judiciária, a qual, ouvindo o acusado, decidirá dentro de 5 (cinco) dias.

§ 1.º Se for injusta a recusa ou injustificada a demora, o juiz que tomar conhecimento do fato poderá impor ao oficial multa de 1 (um) a 10 (dez) salários mínimos da região, ordenando

que, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas, seja feito o registro, a averbação, a anotação ou fornecida certidão, sob pena de prisão de 5 (cinco) a 20 (vinte) dias.

§ 2.º Os pedidos de certidão feitos por via postal, telegráfica ou bancária serão obrigatoriamente atendidos pelo oficial do registro civil, satisfeitos os emolumentos devidos, sob as penas previstas no parágrafo anterior.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 59.

113. Em regra, o registro não deve ser retardado — Há atos do registro civil (p. ex., o lançamento dos óbitos) que devem ser praticados imediatamente, pelos efeitos que daí resultam. Mesmo o nascimento deve ser feito com brevidade, porque na mor parte dos casos os pais dispõem de apenas cinco dias para o registro²⁰⁶.

O prazo de fornecimento de certidões é de cinco dias (art. 19).

Os limites de tempo ligam-se ao interesse público no rápido assentamento do registro

civil, expedidas as correspondentes certidões. Para evitar a sindicância administrativa e a imposição de multa, toda vez que o oficial tenha dúvida sobre ato que deva praticar, deve comunicá-la ao juiz (art. 293).

A *anotação* é ato do oficial submetido à conferência da autoridade judiciária e não da parte (arts. 48 e 106 a 108).

114. Legitimidade para queixa ao juiz

— Volta a ter importância o conceito de *parte*²⁰⁷, pois só esta, quando prejudicada, pode queixar-se de retardamento ou omissão do oficial. No registro, a alegação de prejuízo toca ao declarante ou ao próprio registrando. Na averbação, à pessoa em cujo nome há registro, ou a alguém que possa demonstrar, quanto a este, relevante interesse jurídico.

Se a parte não se conformar com exigência feita pelo oficial, requererá declaração de dúvida, a ser submetida ao juiz corregedor²⁰⁸.

O prejuízo que dá titularidade para a queixa não é qualquer, mas o específico de recusa ou retardamento, sendo ela enviada à

autoridade judicial encarregada da fiscalização do serviço.

A ouvida do oficial acontecerá no prazo deferido pelo juiz, que pode ser — se as circunstâncias justificarem — de horas.

Muito embora a aplicação seja facultativa, segundo critério do magistrado (resulta do predicado *poderá*, no § 1.º), o descumprimento da ordem emitida, no prazo concedido, pode caracterizar falta punível, administrativa e criminal. A prisão correccional, de carácter administrativo foi de raríssima aplicação prática, e, a rigor, não vige, tendo em conta as garantias constitucionais do devido processo legal.

115. Pedidos de certidão — O § 2.º deu viabilidade ao pedido de certidão por intermédio de bancos, mesmo particulares, acrescentando-se instrumentação especialíssima, com o objetivo de facilitar solicitação e entrega de certidões. Não há regulamentação específica para os bancos, que devem funcionar como encarregados da transferência dos correspondentes emolumentos, mencionados no fim do parágrafo. A

gratuidade, garantida pelo inciso VI no art. 1.º da Lei n. 9.265/96, com a redação dada pela Lei n. 9.534/97, para o registro de nascimento, o assento de óbito e a primeira certidão respectiva, não se estende ao prévio pagamento de despesas de porte de correio ou do banco.

Art. 48. Os juízes farão correição e fiscalização nos livros de registro, conforme as normas da organização judiciária.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 60.

116. Correição e fiscalização dos serviços — O art. 48 está mal situado no capítulo sobre penalidades aplicáveis no registro civil. Trata-se de norma válida para todos os serviços notariais e de registro, submetidos à correição e à fiscalização do Poder Judiciário, sendo essa a ótica sob a qual é apreciado neste comentário. Os prazos e a organização das medidas previstas neste artigo são fixados na lei estadual. Os *juízes* mencionados são os de direito, exercentes da função de corregedor^{[209](#)}.

Correição é vistoria administrativa em diligência, pelo juiz corregedor, de livros e papéis pertinentes à atividade do delegado, com o objetivo de assegurar correção dos serviços e bom funcionamento.

Fiscalização é a atividade correcional permanente, aberta às queixas do público, que o juiz desenvolve, sobre a serventia, o oficial e os funcionários, embora não tenha poder disciplinar sobre estes, dada a natureza trabalhista de sua atividade.

Os *livros de registro*, enquanto objeto da atuação correicional, não excluem o exame de papéis, fichas e outros documentos próprios da função registrária, com ela diretamente relacionados, mas não os da economia privada do registrador, à vista de sua autonomia administrativa, salvo no caso de procedimento criminal.

Aplica-se a lei local, de organização judiciária, para as correições e fiscalização. Por definição constitucional, o ordenamento ao qual se subordina a organização do Judiciário, nos Estados, é expedido pela respectiva Assembleia Legislativa, mediante proposta privativa do Tribunal de Justiça,

submetida ao requisito de prévia e suficiente dotação orçamentária para a despesa decorrente e de autorização específica na lei de diretrizes orçamentárias²¹⁰.

A LNR tem norma (art. 37) cujo destinatário é todo juiz que verificar a existência de crime de ação pública em autos ou papéis chegados a seu conhecimento. Impõe-lhe a remessa, ao Ministério Público, de cópias e documentos necessários ao oferecimento da denúncia.

Art. 49. Os oficiais do registro civil remeterão à Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentro dos primeiros 8 (oito) dias dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, um mapa dos nascimentos, casamentos e óbitos ocorridos no trimestre anterior.

§ 1.º A Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística fornecerá mapas para a execução do disposto neste artigo, podendo requisitar aos oficiais do registro que façam as correções que forem necessárias.

§ 2.º Os oficiais que, no prazo legal, não remeterem os mapas, incorrerão na multa de 1 (um) a 5 (cinco) salários mínimos da região, que será cobrada como dívida ativa da União, sem prejuízo da ação penal que no caso couber.

(Caput e parágrafos com as alterações introduzidas pela Lei n. 6.140, de 28-11-1974.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 61.

117. Relacionamento registro civil/IBGE e previdência social — A Fundação IBGE é encarregada, entre outras funções, de sumular, compor e analisar todas as estatísticas referentes à morfologia e à fisiologia nacional. Daí a inserção do art. 49 na LRP.

O oficial encaminhará os mapas, sob pena de multa com base no salário mínimo [211](#).

A ação penal, indicada no final do § 2.º, corresponde à tipificação de crime por conduta comissiva, isto é, por omissão da conduta recomendada em lei [212](#).

O conhecimento estatístico das variações populacionais com a tabulação permanente de nascimentos e mortes é importante, na medida em que informa, entre outras, a orientação da política administrativa da nação. O mesmo se pode afirmar quanto ao casamento. Daí resulta a importância do preceito e o apenamento pecuniário e criminal.

O § 1.º cria atribuição e dá autoridade ao IBGE, no relacionamento com oficiais de registro civil, digno de estudo mais atento, em direito administrativo. *Requisitar* está sendo empregado, no parágrafo, como o ato de exigir legalmente do serventuário o cumprimento de uma obrigação de fazer, consistente na correção de mapas enviados pelo IBGE. Há, pois, um laço administrativo entre uma fundação pública e um servidor de justiça, titular de serviço não remunerado pelos cofres públicos.

O dever de comunicar óbitos ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) está incluído no rol das obrigações do delegado do registro civil das pessoas naturais. Até o dia 10 de cada mês, deve informar à autoridade previdenciária competente todo óbito

registrado no mês imediatamente anterior ou que não houve registro, no mesmo período [213](#).

A legislação previdenciária comina multa de dez mil UFIRs ao “titular do cartório de registro civil de pessoas naturais”, em caso de omissão ou de inexatidão no comunicado [214](#). A matéria passou a ser regulada pela Lei n. 9.476/97, que modificou a legislação precedente [215](#).

Capítulo IV

DO NASCIMENTO

Art. 50. Todo nascimento que ocorrer no território nacional deverá ser dado a registro, no lugar em que tiver ocorrido o parto ou no lugar da residência dos pais, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, que será ampliado em até 3 (três) meses para os lugares distantes mais de 30 (trinta) quilômetros da sede do cartório.

§ 1.º Quando for diverso o lugar da residência dos pais, observar-se-á a ordem contida nos itens 1.º e 2.º do art. 52.

§ 2.º Os índios, enquanto não integrados, não estão obrigados a inscrição do nascimento. Este poderá ser feito

em livro próprio do órgão federal de assistência aos índios.

§ 3.º Os menores de 21 (vinte e um) anos e maiores de 18 (dezoito) anos poderão, pessoalmente e isentos de multa, requerer o registro de seu nascimento.

§ 4.º É facultado aos nascidos anteriormente à obrigatoriedade do registro civil requerer, isentos de multa, a inscrição de seu nascimento.

§ 5.º Aos brasileiros nascidos no estrangeiro aplicar-se-á o disposto neste artigo, ressalvadas as prescrições legais relativas aos consulados.

(Caput e parágrafos com as alterações introduzidas pela Lei n. 9.053, de 25-5-1995.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 63.

118. Todo nascimento deve ser registrado — Quer a lei que todo nascimento seja objeto de registro, mesmo o referente a natimorto ou criança morta no parto. A

obrigatoriedade se estende à nação brasileira na sua inteireza jurídica, compreendida a área física do Brasil e as que, pelo princípio da *extraterritorialidade*, sejam consideradas *território nacional*.

Certos atos jurídicos têm constituição, validade e produtividade de efeitos submetidos ao ordenamento brasileiro, mesmo que ocorridos em outras nações²¹⁶.

É o que acontece²¹⁷ com os nascidos fora do território nacional, de pai brasileiro, ou mãe brasileira, desde que qualquer deles esteja a serviço do Brasil, e que são considerados brasileiros natos.

Nas comarcas em que houver mais de um serviço do registro civil será observada a divisão de seu território, fixada pela lei local, para determinar a serventia que corresponde ao lugar do parto.

Há duas alternativas para determinar o serviço em cujos livros o nascimento será registrado: o do lugar do parto ou o da residência dos pais. A primeira alternativa não oferece maior dificuldade, pois vale a indicação dada pelo declarante. Com os progressos da assistência médica, os partos

acontecem, no maior número das comarcas brasileiras, em hospitais ou maternidades, de modo que, havendo dúvida, o oficial tem como certificar-se da veracidade da informação.

Pode ocorrer, quanto à segunda alternativa, que os pais residam em Municípios diversos, sendo ou não casados entre si. A responsabilidade sucessiva pela declaração continua atribuída em primeiro lugar ao pai, ou à mãe, na omissão ou na recusa daquele em reconhecer a paternidade.

119. Nascimento na ciência e no direito — *Todo nascimento* deve ser dado a registro²¹⁸. Pela repercussão na esfera do direito, é importante caracterizar o que seja *nascimento* e quando ocorre. Embora a lei ponha a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro, a personalidade civil do ser humano começa do *nascimento com vida*²¹⁹. Deste decorrem duas ordens de efeitos básicos:

a) para as pessoas enumeradas no art. 52, surge o dever de o dar a registro;

b) o nascido adquire personalidade jurídica; identifica-se como sujeito de direito.

Apesar das longas discussões da doutrina, no Brasil há nascimento e há parto quando a criança, deixando o útero materno, respira. É na respiração cientificamente comprovável que se completa a conformação fática do nascimento. Sem ela tem-se o parto de natimorto, que, sendo expulso do ventre materno ao termo da gestação com duração mínima normal, mas sem vida, não é sujeito de direito.

A lei proporciona outros elementos distintivos. Presume-se concebido na constância do casamento o filho nascido cento e oitenta dias, pelo menos, depois de estabelecida a convivência conjugal²²⁰. Daí se extrai que há *parto* quando, do início ao fim da gravidez, decorreu prazo mínimo normal de cento e oitenta dias. Antes disso, ocorrendo expulsão, sem vida normal possível, haverá aborto, em que o registro de natimorto, se for o caso, não é necessário.

A assistência obstétrico-ginecológica vem passando por notáveis progressos, de maneira a permitir, durante o século XXI,

alteração de critério. Em 1939, já se anotava, no Canadá, gestação de cento e quarenta dias, em que houve sobrevida²²¹. O direito terá de adaptar-se à evolução da ciência. É alheia à atribuição do registrador, porém, saber ou indicar se a fecundação foi natural ou laboratorial, pelos processos de reprodução assistida, com embrião oriundo ou não dos declarados pais.

120. Aumento de prazo para o registro em casos especiais — A ampliação do tempo de registro até três meses depende da alegação do interessado ao registrador civil, dispensando maior formalidade. Permite-se, porém, a submissão de dúvida, em caso de dissentirem o interessado e o delegado.

O § 5.º relaciona-se com o art. 46, *caput*, e com o art. 32. Cria-se, quanto ao prazo, para o brasileiro nascido no estrangeiro, sensível dificuldade. Todavia, a interpretação do parágrafo não permite outro elastério que não o dos três meses, quando o declarante resida a mais de trinta quilômetros do consulado, prorrogável por quarenta e cinco dias, quando a declaração for prestada pela mãe.

121. Situação dos silvícolas — O índio não integrado é relativamente incapaz²²². É sujeito a regime tutelar estabelecido em legislação especial, a qual cessará à medida que se adapte à civilização do País. Pode haver registro facultativo do índio, em livro próprio da Funai — Fundação Nacional do Índio, que é o órgão federal encarregado de sua assistência.

A organização social, os costumes, as línguas, crenças e tradições dos silvícolas têm reconhecimento constitucional (art. 221 da CF), competindo à União as providências para os preservar.

122. Isenção de multa — No § 3.º há outra hipótese de isenção de multa, que terminou ultrapassada pela derrogação de parte do *caput* do art. 46 e da revogação de seu § 2.º. Bem se evidencia, ainda uma vez, a desatenção do legislador, separando disposições congruentes. O advérbio *pessoalmente*, constante do parágrafo, está a afirmar a atuação do menor sem a assistência de seus pais ou responsáveis.

123. Registro de menor — A cabeça do art. 46 impõe declaração do nascimento no *lugar de residência* do obrigado na forma do art. 52, isto é, de seu domicílio. Aplica-se também ao registro promovido pelo menor de 18 anos e maior de 16, no interstício de tempo entre as duas idades-limite, à vista do disposto nos arts. 4.º e 5.º do CC/02. Deve o menor, para obter o registro, comprovar a filiação, mediante declaração escrita, de ambos os pais, que a reconheça. Não a havendo e não sendo casados, o registro pode ser feito com anuência expressa da mãe, apenas em nome dela, porquanto, mesmo na hipótese do parágrafo, a paternidade depende do consentimento do apontado. A faculdade excepcional que lhe é atribuída não pode prejudicar a segurança do registro. Havendo, no lugar de residência, mais de um serviço registrário civil, o assento será feito no subdistrito correspondente.

124. Nascidos até 1879 — O § 4.º é disposição de caráter transitório. Há de ser raro, senão impossível, quando se caminha

para o fim do primeiro decênio do século XXI, existir quem possa alegar nascimento anterior à obrigatoriedade do registro civil, não o tendo feito anteriormente. 1.º de janeiro de 1879 é data-limite aceita, desde o Decreto-Lei n. 116/39, que deu efeito retroativo à faculdade, agora prevista no § 4.º, para o registro de nascimento tardio. No século XXI a determinação temporal perdeu todo significado prático, mas é recordada pelo seu valor histórico.

125. Cautelas a adotar no registro do maior de 18 anos — A contar da vigência do CC/02, o § 3.º do art. 50 será aplicável entre os 16 e 18 anos. Com essa mudança, sendo o requerente maior de 18 anos e no objetivo de impedir que a alteração de nome possa facultar fuga à responsabilidade, é aconselhável que o interessado exiba certidões expedidas pelos órgãos seguintes:

- a*) Auditorias Militares Federais e Estaduais;
- b*) Justiça Federal (Cível e Criminal);
- c*) Tribunal Regional Eleitoral;
- d*) Distribuidores Cíveis e Criminais;

- e) Execuções Criminais;
f) Cartórios de Protesto²²³.

126. Registro de nascimento tardio não impede expulsão de pai estrangeiro

—Decretada a expulsão, do território nacional, de portador de nacionalidade portuguesa, foi impetrado *habeas corpus*, ao STF, argumentando ser, o paciente, pai de filho brasileiro.

O relator Min. Eloy da Rocha indeferiu o pedido, considerando haver sido o registro realizado muito tempo após o decreto de expulsão e de jamais haver sido referida, pelo expulsando, a existência de filho.

Do voto do Min. Thompson Flores se extrai: “Não atribuo ao registro de nascimento do filho do paciente a plenitude de efeitos que procurou ele do mesmo extrair. É que foi realizado pelo próprio interessado em fase suspeita, quando já se processava sua expulsão, e mais, a destempo”²²⁴. No mesmo sentido aresto da lavra do Min. Rafael Mayer, segundo o qual “o assento do registro civil de nascimento realizado posteriormente à prática delitiva não é aceitável como prova da menoridade penal do delinquente”²²⁵.

Na Extradicação n. 804 (RTJ, 183:42), sendo relator o Min. Celso de Mello, sintetizou-se a posição do STF, dizendo a ementa: “A existência de filhos brasileiros e ou a comprovação de vínculo conjugal ou de convivência *more uxorio* do extraditando com pessoa de nacionalidade brasileira constituem fatos destituídos de relevância jurídica para efeitos extradicionais, não impedindo, em consequência, a efetivação da extradicação de súdito estrangeiro”. Do mesmo relator, aresto na RTJ, 155:34, com igual definição, reportando-se à Súmula 421.

Art. 51. Os nascimentos ocorridos a bordo, quando não registrados nos termos do art. 64, deverão ser declarados dentro de 5 (cinco) dias, a contar da chegada do navio ou aeronave ao local do destino, no respectivo cartório ou consulado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 64.

127. Nascimento a bordo — Questiona-se a colocação desse dispositivo: os arts. 31, 51, 64 e 65 deveriam estar próximos, pela

unidade temática que os envolve e exige para sua compreensão a leitura conjunta de todos.

A regra para os *nascimentos ocorridos a bordo* foge da normalidade de registro no *lugar* do parto ou no da *residência* alterada para o *local do destino* . A destinação é da parturiente e não do veículo que a transporta, salvo se condições médicas apontarem para outra solução. Ao tempo em que editado o Decreto n. 4.857/39 e mesmo na vigência inicial da LRP eram comuns os nascimentos a bordo de navios. A expressão *a bordo* inclui, porém, qualquer meio de transporte público, como o avião, o trem, e até o ônibus interurbano, quando o parto ocorra no veículo.

A autoridade sob cuja responsabilidade se faz o assento a bordo é o comandante do navio ou da aeronave. A ele incumbe, portanto, a iniciativa dos avisos legais, na forma dos arts. 31 e 64. Seu dever, contudo, esgota-se com a comunicação originária, uma vez que a declaração cabe ao pai ou à mãe, na forma do art. 52.

O art. 64 tem precedência, isto é, o registro deve ser feito quando o nascimento seja em navio brasileiro, na forma do art. 64. Inviável a observância deste, tocará a uma das pessoas alinhadas no art. 52 declará-lo. A remissão ao art. 64 põe a claro que o esforço do intérprete deve ser criativo. O art. 51 indica *navio ou aeronave*, mas só à lei de marinha alude o 64. Há legislação aeronáutica específica a ser aplicada quando o parto aconteça em avião, não obstante a indicação exclusiva das leis do mar.

O prazo de cinco dias, nessa hipótese, é excessivamente breve, diminuto em relação ao do art. 50. Se o *local do destino* for o Brasil, o prazo será de quinze dias do nascimento, válido para o território nacional.

Respectivo cartório corresponde à possibilidade de haver mais de um, no local de destino. Prepondera, em caso de dúvida, o mais próximo da residência do registrando, segundo a divisão das circunscrições do registro civil, previstas na lei estadual.

A parte final do dispositivo considera duas alternativas: o lugar do destino situa-se em território nacional (assento no serviço

correspondente da comarca) ou no estrangeiro (em consulado). Nesta última hipótese, cabe ao responsável, na ordem prevista pelo art. 52, localizar a repartição consular brasileira mais próxima para, nela, declarar o nascimento. Se o veículo transportador for estrangeiro vale, para produzir os efeitos da lei nacional, apenas a declaração do pai ou responsável, se o comandante não for obrigado, pela legislação de seu País, a fazer o assento a bordo.

Art. 52. São obrigados a fazer a declaração de nascimento:

1.º) o pai;

2.º) em falta ou impedimento do pai, a mãe, sendo neste caso o prazo para declaração prorrogado por 45 (quarenta e cinco) dias;

3.º) no impedimento de ambos, o parente mais próximo, sendo maior e achando-se presente;

4.º) em falta ou impedimento do parente referido no número anterior, os administradores de hospitais ou os

médicos e parteiras, que tiverem assistido o parto;

5.º) pessoa idônea da casa em que ocorrer, sendo fora da residência da mãe;

6.º) finalmente, as pessoas (Vetado) encarregadas da guarda do menor.

§ 1.º Quando o oficial tiver motivo para duvidar da declaração, poderá ir à casa do recém-nascido verificar a sua existência, ou exigir atestação do médico ou parteira que tiver assistido o parto, ou o testemunho de duas pessoas que não forem os pais e tiverem visto o recém-nascido.

§ 2.º Tratando-se de registro fora do prazo legal, o oficial, em caso de dúvida, poderá requerer ao juiz as providências que forem cabíveis para esclarecimento do fato.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, arts. 65 e 66.

128. Obrigados à declaração de nascimento na forma da lei — O registro de

nascimento é de interesse público pelo acervo estatístico da nacionalidade, pelo começo de identificação de todos os cidadãos, para garantia do exercício de seus direitos.

Daí decorre a obrigatoriedade a que alude a cabeça do artigo, impondo-a às pessoas mencionadas. O cumprimento é na *forma da lei*: comparece o declarante, com testemunhas, identificando-se e afirmando os dados aos quais alude a legislação, especialmente os do art. 54, com boa-fé e verdade. A declaração deve estar em exata correspondência com a realidade. A importância do registro se acentua pela gravidade das punições a quem o faça ou o provoque falso.

Respeitada a igualdade, em direitos e obrigações, entre o homem e a mulher (CF, art. 5.º, I), bem como a garantia igual de exercício de seus direitos e deveres, referentes à sociedade conjugal (CF, art. 226, § 5.º), a declaração de nascimento pelo pai, em primeiro lugar, ainda subsiste, dada a condição pós-parto da mãe, exigida a apresentação da certidão de casamento. Sendo caso de união não formalizada pelo

matrimônio, ainda que estável, o registro depende do comparecimento e assinatura de ambos os pais.

Inexistente o casamento e feita a declaração de nascimento apenas pela mãe, o registrador civil cumprirá as obrigações previstas na Lei n. 8.560/92.

129. Falsidade ideológica em declaração de nascimento — Comete crime de falsidade ideológica aquele que omite em documento público ou particular declaração que dele devia constar, ou nele insere ou faz inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, para o fim de prejudicar direitos, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante. Se o agente pratica a falsificação ou alteração de assentamento do registro civil, a pena, que é de reclusão de um a cinco anos e de multa, fica aumentada da sexta parte²²⁶.

É *documento*, no sentido do texto, o escrito destinado a servir ou que pode ser utilizado “como meio de prova de fato juridicamente relevante”²²⁷.

Na falsidade ideológica o documento é genuíno (houve a declaração), mas seu conteúdo intelectual não exprime a verdade. Pode ser cometida, no caso do registro civil, tanto pelo oficial quanto pelo particular. O delito do particular é praticado por ação, quando consiste em declarar para fim de registro coisa diversa do que nele se devesse conter e quando deixar de informar ao oficial fato relevante para o registro feito. Em ambas as hipóteses, o particular terá em mira alcançar um fim delituoso²²⁸.

O delito do oficial consiste em fazer assentamento a partir de declaração de cuja falsidade tiver conhecimento ou dele omitir informe relevante, prestado pelo particular.

A possibilidade de o oficial, tendo dúvida, prevista no § 1.º, ir verificar o nascimento não descaracteriza o crime do particular que faça declaração mentirosa²²⁹.

A jurisprudência oscilou entre pronunciamentos condenatórios e absolutórios no exame das circunstâncias que levaram os interessados a registrar, como seus, filhos de outrem. Entre os condenatórios apontam-se arestos inseridos na *RT*, 221:69, 231:61,

251:127, 334:90, 439:338; entre os absolutórios, *RT*, 149:706, 155:305, 167:541-4, 185:122, 190:655, 195:97, 206:83, 218:111, 228:110, 231:663, 235:93, 277:157, 287:448, 288:118, 291:121, 292:115, 303:82, 307:110, 322:124, 329:137, 447:767, 464:336, 479:310; e *RF*, 98:199, 140:428, 150:420, 182:334, 199:275, 203:305 e 207:327²³⁰.

A severidade da norma penal chocava-se com relevantes motivos sociais, que acompanham atos dessa natureza. O sentimento do ser humano médio, comum, afina-se com a doutrina e a jurisprudência no diligenciar meios e pretextos para contornar o texto gélido da lei, a fim de não cominar pena alguma, quando alguns, entre os milhares de casos que anualmente ocorrem, chegam, por qualquer circunstância, à barra dos tribunais, não podendo resistir à verdadeira coação de ordem moral, decorrente do alto valor espiritual e humano que inspira tais gestos²³¹. A tendência da doutrina no primeiro lustro do século XXI é valorizar a paternidade socioafetiva, quando evidente o relacionamento familiar entre pais e filhos nessa condição. A tendência se reforça com

a admissão, pelo CC/02, da reprodução assistida, sobretudo em sua forma heteróloga, prevista no art. 1.597, III, IV e V.

Nessa esteira de entendimento a lei penal foi mudada, para permitir que o juiz deixe de aplicar a pena de detenção de um a dois anos, se entender que o agente atuou por motivo de reconhecida nobreza ao dar parto alheio como próprio, registrar como seu o filho de outrem, ocultar recém-nascido ou substituí-lo, suprimindo ou alterando direito inerente ao estado civil²³². Inadmitida a nobreza do gesto, a pena é de reclusão de dois a seis anos.

130. Delitos autônomos — É de notar que promover registro de nascimento inexistente configura delito autônomo, distinto quanto à tipificação e quanto ao apenamento. Promover no registro civil inscrição de nascimento inexistente é crime submetido à pena de reclusão de dois a seis anos²³³. Deixar em asilo de expostos ou em outra instituição de assistência filho próprio ou alheio, ocultando-lhe a filiação ou atribuindo-lhe outra, com o fim de prejudicar direito ao

estado civil, é crime punido com pena de reclusão de um a cinco anos, e multa²³⁴.

A prescrição no crime de falsificação ou alteração do assentamento de registro civil começa a correr não da data em que este foi cometido, mas daquela em que se tornou conhecido²³⁵.

Aquele que se utilizar de documento falsificado ou alterado para fins de registro civil cometerá o crime de uso de *documento falso*, cuja pena é a mesma cominada à falsificação ou alteração.

131. Ordem sucessiva dos obrigados a declarar nascimento — As obrigações a que alude o art. 52 são sucessivas. Conhecido o impedimento do antecedente, o dever de declarar passa ao subsequente, de forma automática. A liberdade ilimitada de declarar um registro civil é contrária ao interesse público. Há para as pessoas mencionadas no artigo *obrigação* de declarar. Não é livre a qualquer do povo, voluntariamente, assumir a obrigação, sendo assim admitido pelo oficial. Além das observações feitas a respeito da declaração pelo pai e

pela mãe, cabe anotar que o declarado na forma dos itens 3.º a 6.º depende, para ser acolhido, de manifestação escrita e formal daqueles ou só da mãe, conforme for o caso. Sem a confirmação documental, o oficial do registro civil deve recusar o pretendido assentamento.

O prazo para a mãe é *prorrogado* por quarenta e cinco dias, sendo, portanto, de quinze mais quarenta e cinco dias ou, havendo distância maior de trinta quilômetros da sede, de três meses mais quarenta e cinco dias. Para a declaração exclusivamente materna, verificar a obrigação especial do registrador no comentário do art. 30.

O texto alterna falta e impedimento quanto ao pai e, apenas, *impedimento de ambos*, para que a obrigação recaia no parente mais próximo. Ajusta-se melhor a interpretação de que, na falta dos pais, também cabe ao parente promover o registro.

A lei fixa prazo para o pai e a mãe levarem a registro o nascimento do filho. Quanto às outras pessoas mencionadas, terão prazo, no mínimo, igual ao da mãe, a contar do momento em que souberam do impedimento.

havendo vários parentes, entre os que enuncia o art. 52, § 3.º, a obrigação será de qualquer deles, mas sem punição possível, por inexistir critério legal que os distinga. O parente é obrigado à declaração, quando atender a duas condições:

a) maior de 18 anos (CC/02, art. 5.º);

b) achar-se presente. A presença a que alude a lei é no lugar em que ocorreu o parto e não do próprio parto.

Finalmente, são obrigadas a fazer a declaração as pessoas incumbidas da guarda do menor ²³⁶. A Lei n. 11.698/08 que distinguiu a guarda unilateral ou compartilhada do menor não dispensa aquele dos pais que não a detenha, de supervisionar os interesses dos filhos. Na aplicação do § 1.º terá o serventuário equilíbrio para, em juízo subjetivo conforme a dignidade de seu ofício, verificar se é o caso de dúvida; em sendo, qual dos três caminhos (visita pessoal, atestado hábil ou dois testemunhos) pode alternativa ou cumulativamente pedir. As hipóteses indicadas não são excludentes umas das outras, podendo o oficial fazer

exigência cumulativa se tiver motivo para duvidar da validade de declaração.

Aplica-se o § 2.º quando, passados os prazos previstos na lei, houver a dúvida. A diligência do oficial não será suficiente para esclarecer restrição feita à declaração do nascimento. *Providências cabíveis* são as que o juiz assim entender. Deve o registrador, no cumprimento de suas funções, sugerir-las quando conveniente.

132. Princípio da irrevogabilidade do registro civil é relativo — A alteração de assento do registro de nascimento, embora exigindo cautela, é permitida mesmo em caso de “arrependimento” do declarante.

Em ação ordinária de anulação do assento de nascimento de menor, para ficar constando apenas o nome da mãe, mediante cancelamento da paternidade, alegou o autor e declarante do assento que agiu por piedade, pois a mãe do menor já estava grávida de cinco meses quando a conheceu.

O juiz indeferiu a inicial, por considerá-la inepta: o pedido de “anulação do assento” formulado alternativamente seria inviável. E

isso porque o pedido se fundou em arrependimento do declarante, o que não se poderia admitir em face do princípio da irrevogabilidade do registro.

Todavia o tribunal orientou-se em sentido contrário, chamando a decisão de prematura e precipitada, pois “a ação de nulidade do reconhecimento da filiação ilegítima cabe a todo aquele que possua legítimo interesse econômico ou moral.

O princípio da irrevogabilidade dos atos do registro civil não é absoluto, comportando anulação quando ocorrem vícios do ato jurídico ou se demonstra a falsidade ideológica”.

Acrescentou o aresto que o art. 365 do CC/16, então vigente, que veio a corresponder ao art. 1.615 no CC/02, “não se destina apenas à defesa na ação de investigação da paternidade ou maternidade, podendo ainda justificar a propositura da ação com esse objetivo de invalidar o que é ideologicamente falso. Entre os motivos que tornam lícita tal impugnação do assento, mencionam-se:

a) a inexistência de pessoa que reconheceu a criança como filho;

b) a nulidade do ato de reconhecimento, ou por vício formal, ou por incapacidade de quem praticou o ato, ou por ineficácia do ato, porque dependente de autorização do filho, que não houve, por vício resultante de erro, dolo, coação ou simulação de quem reconheceu a filiação;

c) também a confissão de paternidade ou maternidade, desde que comprovada a sua falsidade ideológica”.

Concluiu a Câmara: “Não se trata, pois, de ação privativa do menor registrado, não se justificando, por ora, dizer-se que o pedido dos agravantes envolve puro arrependimento.

Ao magistrado, portanto, reserva-se o direito de apreciar o pedido a final e nunca no seu limiar, pois a petição inicial reveste-se de todas as condições necessárias para atingir a sua meta processual até a sentença de mérito”²³⁸.

133. Ação de anulação de registro de nascimento por falsidade ideológica—Arguição formulada pelos pais, de que o seu filho, ao prestar declarações, consignadas no termo do nascimento, dera como

filho dele e de sua mulher pessoa deles não nascida, foi apreciada pelo STF, em questão na qual sentença e acórdão ordinários julgaram os autores carecedores da ação, por ilegitimidade *ad causam*, com fundamento nos arts. 344 e 178, § 3.º, do CC/ 16, correspondendo aquele ao art. 1.601 do CC/02, mas não tendo o segundo norma equivalente no novo Código. Todavia, decidiu o STF pela inaplicabilidade ao caso desses preceitos da lei civil, conhecendo e dando provimento ao recurso extraordinário²³⁷.

A jurisprudência vem restringindo a legitimação ativa de terceiros nas ações movidas para anular registros de nascimento. Serve de exemplo: STJ 4.ª T. (REsp 509.138-SP, rel. Min. Jorge Scartezzini, DJ, 6 dez. 2004): “É inadmissível irmão pretender a declaração da inexistência de filiação e a desconstituição do registro de nascimento da irmã adotiva após mais de 21 anos de convivência familiar, e apenas em razão da abertura da sucessão hereditária decorrente do falecimento dos pais, para que seja o único herdeiro”. Foi ainda reconhecida a prescrição, posto que expirado está o prazo de

quatro anos (art. 178, § 4.º, VI, do CC/16). O aresto registra como precedentes: REsp 38.856-RS e 91.825-MG, para confirmar julgado do TJSP, 8.ª Câm. Dir. Priv.

Em outro enfoque, preservando situações consolidadas, há na 3.ª T. do STJ (REsp 215.249-MG, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, *DJ*, 2 dez. 2002, *LEXSTJ*, 163:396) acórdão reconhecendo precedentes da corte admitiu a necessidade de “oferecer temperamento para a admissão da legitimidade ativa de terceiros com o objetivo de anular o assento de nascimento, considerando a realidade dos autos e a necessidade de proteger situações familiares reconhecidas e consolidadas”. Indicou como precedentes acórdãos do STF, rel. Min. Aliomar Baleeiro e Victor Nunes Leal, respectivamente, na *RTJ*, 53:131 e 37:681.

15:259. No mesmo sentido, *RT*, 301:273.

134. Distinção entre adoção simulada e falsidade ideológica — O TJGO, aferrado em decisão anterior do STF (*RTJ*, 28:81), fez interessante distinção entre *adoção simulada*

e *falsidade ideológica*, decidindo pela ilegitimidade da mãe de sangue para anular registro irregular. No STF, o rel. Min. Antonio Neder reportou-se ao aresto estadual, cuja ementa tinha o seguinte teor: “O registro de nascimento em que conste filiação legítima de infante abandonado ou exposto constitui antes uma adoção simulada ao invés de falsidade de registro, pois, frente à força dos princípios éticos que devem nortear a proteção de menores, ampliando até os institutos legais, é de ser admissível a adoção por simples declaração no assento do registro civil. Ação para anulação e cancelamento de registro de nascimento julgada carente”.

O relator cotejou a questão com outras, anteriormente julgadas, para concluir pelo não conhecimento do recurso²³⁹.

135. Declaração para registro civil feita por menor — Nenhuma vedação levanta a lei civil a que o menor relativamente incapaz faça declaração de nascimento de um filho, mesmo sem assistência paterna.

Nesse sentido manifestou-se o TJSP, que, reportando-se à sentença de primeiro grau,

reproduziu o seguinte trecho: “de há muito está condenada a doutrina que sustentava que o reconhecimento de um filho natural por um menor é vedado, por lesivo e prejudicial ao mesmo, com as graves obrigações que assume”²⁴⁰.

136. Nobreza de intuito e punibilidade

— A tendência jurisprudencial oscilou, antes da Lei n. 6.898/81, na apreciação da falsidade ideológica, entendendo, em muitos casos, não importar que o falso registro tenha sido ditado por nobre intuito. É o que ocorreu com uma senhora que confessou ter recebido uma criança das mãos da genitora desta, e havê-la registrado como sua. Concluiu o acórdão, apreciando apelação, não importar o nobre intuito, pois “o registro de nascimento encerra uma relação jurídica de capital importância. É um ato público e sua falsidade põe em insegurança a ordem jurídica garantida pelo Estado. O delito de falso cometido na realização desse ato importantíssimo é punível pela potencialidade do dano emergente contido na falsa declaração, ainda que o prejuízo não se

verifique concomitantemente com a infração”[241](#).

Em sentido contrário, serve de exemplo acórdão do mesmo TJSP, ao reconhecer a nobreza dos réus, registrando como sua a filha de uma prostituta, que a entregara a eles, se conduziram não inspirados pelo intuito de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante, mas por motivo nobre, sem embargo do erro em que incidiram na escolha do meio[242](#).

Entendo que esta orientação mais benéfica deve prevalecer, salvo quando o registro é feito para obtenção de vantagem para os supostos pais, sem configurar, portanto, a não punibilidade por motivo de nobreza.

Art. 53. No caso de ter a criança nascido morta ou no de ter morrido na ocasião do parto, será, não obstante, feito o assento com os elementos que couberem e com remissão ao do óbito.

§ 1.º No caso de ter a criança nascido morta, será o registro feito no livro “C Auxiliar”, com os elementos que couberem.

§ 2.º No caso de a criança morrer na ocasião do parto, tendo, entretanto, respirado, serão feitos os dois assentos, o de nascimento e o de óbito, com os elementos cabíveis e com remissões recíprocas.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 67.

137. Registro do que nasceu morto ou do que morreu na ocasião do parto — A exegese da norma exige, do intérprete, o cotejo dos parágrafos com a cabeça do artigo, já que naqueles se repetem expressões desta. *No caso de ter a criança nascido morta*, o assento é indispensável, mas feito apenas no livro “C Auxiliar” (art. 33, V), com os elementos que couberem, dentre os mencionados no art. 54, substituída a atribuição de nome pela menção a *feto*. Mesmo para o natimorto, o nome do pai (se a filiação não decorreu do casamento) depende de declaração deste para ser assentado.

Morrendo a criança, na ocasião do parto, tendo, entretanto, respirado, serão feitos dois assentos reciprocamente referidos: o de nascimento e o de óbito. O mesmo

procedimento será adotado no caso do art. 77, § 1.º.

138. Nascimento e instante em que se verifica — Durante largo tempo se manteve, na doutrina nacional, discussão sobre qual seria o momento em que se poderia dar por acontecido o nascimento. Igual discrepância foi assinalada na doutrina e na legislação estrangeiras. Entretanto, no Brasil, passou-se a entender que há nascimento com vida quando a criança respira. Não só por ser característico de vida, como pela exatidão científica de sua evidência. O art. 53 é interpretado a contar dessa orientação: se a criança respirou, aplica-se o § 2.º; se não, o § 1.º, ainda que em parto a termo e tendo o feto todos os característicos de desenvolvimento normal²⁴³.

Em partos múltiplos pode ocorrer de falecerem duas ou mais crianças. Não sendo possível averiguar qual delas morreu primeiro, presumir-se-ão simultaneamente mortas²⁴⁴.

A verificação dos elementos científicos envolvidos é estranha ao oficial, mas lhe deve

ser atestada por médico, se houver no lugar, ou, em não havendo, por duas testemunhas qualificadas, conforme fará constar do assento²⁴⁵ .

Art. 54. O assento do nascimento deverá conter:

1.º) o dia, mês, ano e lugar do nascimento e a hora certa, sendo possível determiná-la, ou aproximada;

2.º) o sexo do registrando;

3.º) o fato de ser gêmeo, quando assim tiver acontecido;

4.º) o nome e o prenome, que forem postos à criança;

5.º) a declaração de que nasceu morta, ou morreu no ato ou logo depois do parto;

6.º) a ordem de filiação de outros irmãos do mesmo prenome que existirem ou tiverem existido;

7.º) os nomes e prenomes, a naturalidade, a profissão dos pais, o lugar e cartório onde se casaram, a idade da genitora, do registrando em anos

completos, na ocasião do parto, e o domicílio ou a residência do casal;

8.º) os nomes e prenomes dos avós paternos e maternos;

9.º) os nomes e prenomes, a profissão e a residência das duas testemunhas do assento, quando se tratar de parto ocorrido sem assistência médica em residência ou fora de unidade hospitalar ou casa de saúde.

(Item 9.º com redação dada pela Lei n. 9.997, de 17-8- 2000.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 68.

139. Conteúdo do assento de nascimento — Toda pessoa tem direito ao nome, nele compreendidos prenome e sobrenome²⁴⁶. O nome é direito da personalidade e como tal protegido, pois individualiza a pessoa, distinguindo-a de outras, devendo de preferência incluir o sobrenome da mãe e do pai. Há uma razão de ordem prática, que a vida moderna vem enfatizando, para o uso de ambos os apelidos dos pais. Nas grandes cidades, o drama da homonímia

em relações bancárias, obtenção de empréstimos, protestos de títulos, certidões dos distribuidores põe a claro a aflição constante de muitos. Daí a recomendação do registro com sobrenome duplo, de modo a diminuir o risco da homonímia. Inexiste imposição legal expressa, mas pode ser admitida como implícita, à vista da igualdade do homem e da mulher na responsabilidade por seus filhos²⁴⁷.

O assento não indicará lugar e serviço onde os pais se casaram, o matrimônio foi lançado, o estado civil deles, a ordem de filiação de outros irmãos do mesmo prenome, pois o item 6.º foi inteiramente revogado e o item 7.º o foi em parte²⁴⁸.

O prenome e a composição do sobrenome são da livre escolha dos pais, desde que o prenome não possa expor ao ridículo o seu titular (art. 55, parágrafo único). O sobrenome tanto pode ser o do pai como o da mãe ou os de ambos os genitores.

O nome, tomada a expressão em sentido amplo, é meio de identificação, de individualização, atribuído por lei a todas as pessoas, no interesse geral ²⁴⁹. Merece, por isso, a

proteção legal, como um bem de sua personalidade. Daí a importância do correto registro para, entre outras vantagens, ser garantida sua defesa.

Aludindo o inciso 5.º à declaração de que a criança nasceu morta, pode o intérprete ser levado a pensar num registro duplo, tendo em conta o art. 53. Correto é o natimorto ter registro apenas no livro “C Auxiliar”, de destinação específica (art. 33, V).

As duas testemunhas (inciso 9.º) são do assento, não se confundindo com as de que o oficial pode exigir a ouvida se duvidar da declaração de nascimento (art. 52, § 1.º). Com a modificação introduzida pela Lei n. 9.997/00, entende-se que a indicação de prenome e sobrenome, profissão e residência de cada testemunha passou a ser necessária apenas se o parto ocorreu:

- a) sem assistência médica;
- b) fora de estabelecimento de tipo hospitalar, que opere regularmente na área do respectivo Município.

Presente o médico, acompanhando o nascimento, basta sua declaração circunstanciada quanto ao fato do nascimento, o sexo do

nascido e a identificação da mãe, dispensada a indicação de testemunhas, do mesmo modo que, para parto em hospital ou maternidade, este expede documento com os mesmos dados, afirmando o nascimento, a ser apresentado com a declaração do interessado.

Art. 55. Quando o declarante não indicar o nome completo, o oficial lançará adiante do prenome escolhido o nome do pai, e, na falta, o da mãe, se forem conhecidos e não o impedir a condição de ilegitimidade, salvo reconhecimento no ato.

Parágrafo único. Os oficiais do registro civil não registrarão prenomes suscetíveis de expor ao ridículo os seus portadores. Quando os pais não se conformarem com a recusa do oficial, este submeterá por escrito o caso, independente da cobrança de quaisquer emolumentos, à decisão do juiz competente.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 69.

140. Nome completo deve constar do assento — O nome completo compreende o prenome e o sobrenome. É declarante uma das pessoas indicadas pelo art. 52. Excetua-dos o pai e a mãe, os demais podem escusar-se de referir o nome completo do regis-trando, posto que a tanto não estão obriga-dos. Se o sobrenome do pai for conhecido e comprovado pela certidão de seu casamento com a mãe, será acrescido o dele. Caso contrário, o oficial aditará os apelidos de família da mãe.

A condição impediante deve ser examinada com cuidado, pois o art. 55 se aplica quando o declarante não seja o pai, a mãe ou o par-ente mais próximo, todos aptos a fornecer o nome completo. Se o pai não for o declara-n-te, será necessária a comprovação do casamento daquele cuja paternidade for apontada. O reconhecimento voluntário da paternidade é ato exclusivo de quem o aceite. O assento deve ser acolhido pelo re-gistrador quando livre de dúvidas. Feito o re-gistro, a ninguém é dado vindicar estado contrário a ele, salvo provando-se erro ou

falsidade ²⁵⁰, caso em que poderá ser anulado mediante processo contencioso.

Em se tratando de pais não casados entre si, a adição do nome do pai é vedada sem que haja, por parte deste, autorização ou reconhecimento. O CC/02 (arts. 1.607 e s.) revogou normas sobre o reconhecimento constantes do ECA (arts. 26 e 27), onde vinha regulado. O reconhecimento não pode ser feito no próprio termo, mas mediante escritura pública, escrito particular ou, ainda, pelo testamento cerrado irrevogável²⁵¹, por um ou por ambos os pais²⁵².

141. Exposição possível ao ridículo — A matéria constante do parágrafo único deveria ter figurado em artigo autônomo. Aliás, o tema da exposição ao ridículo não tem pertinência direta com a omissão, pelo declarante, do nome completo do registrando.

O parágrafo retrata hipótese na qual a quebra ao princípio da liberdade de escolha do nome é necessária. Deve o serventuário atentar, porém, para o art. 47, agindo com isenção e cuidado. Sua licença de exame exaure-se no prenome. Só neste pode ver

exposição ao ridículo. Quanto ao sobrenome, não tem poder legal para obstaculizar o registro, como, por exemplo, quando as iniciais venham a formar palavra, símbolo ou sigla que possa representar fonte de aborrecimento para o registrando. Chamará a atenção dos pais para a circunstância, mas, insistindo estes, não poderá recusar o registro.

Omitindo-se o oficial à recusa, nenhuma punição lhe advirá, a menos que evidente, ao senso comum, o absurdo do prenome escolhido. Ficará facultado ao interessado obter retificação (art. 58, parágrafo único).

A expressão *prenomes suscetíveis de expor ao ridículo* é interpretável considerando prenome que possa sujeitar, mas não sujeito necessariamente ao ridículo. É noção variável de pessoa a pessoa, subjetiva. O delegado agirá com moderação, respeitando tais convicções, só tolhendo a escolha quando aberrante da normalidade²⁵³.

142. Recusa do oficial ao registro do nome e discordância dos pais — Se os pais discordarem da recusa do oficial, deve este,

antes de submeter o caso ao juiz, exigir deles requerimento escrito. Tem-se uma *dúvida* (art. 296). Aplica-se subsidiariamente o art. 198, pelo qual a parte deve requerer submissão do caso ao juiz competente. Não é necessário que os pais fundamentem sua pretensão, bastando requererem ao oficial que envie a questão ao julgamento do magistrado, ouvido, ainda, o Ministério Público.

É competente para decidir a controvérsia, que não tem caráter contencioso, o juiz que, pela lei estadual, for corregedor do serviço.

A cobrança de emolumentos é vedada, ao registro civil, pelo encaminhamento a juízo. Se o regimento de custas a prever, pelo processamento judicial, esta poderá ser livremente cobrada, no cartório judiciário.

143. Viável a situação vexatória, deve ser permitida a mudança do prenome — Uma vez que se constate ser o prenome capaz de expor o seu titular a situações de vexame, a alteração deve ser deferida, a seu requerimento, com a prova, por ele, da verificação de vexame.

Em interessante questão, decidiu o TJSP: “Realmente, com a mera mudança ou alterações de pronúncia, o nome do ora apelante, que é Kumio Tanaka, pode ser transformado, através da mudança, do ditongo ‘io’ em hiato ou vogais autônomas, no nome pouco recomendável de ‘Kumi o Tanaka’, ou seja, em gíria brasileira, ‘Comi o Tanaka’, que é expressão ofensiva e obscena”.

Tendo em conta essas circunstâncias de fato, o interessado pleiteou a alteração do seu prenome, de Kumio para Jorge, prontificando-se a provar ter sido ridicularizado pelo nome que ostentava, ao mesmo tempo demonstrando com documentos a sua conduta isenta de faltas impeditivas do deferimento.

O juiz não autorizou aquela prova e proferiu decisão, denegando a pretensão do requerente. Afirmou não vislumbrar a situação vexatória por ele alegada.

O entendimento do tribunal foi em sentido contrário, reconhecendo “incontestável a possibilidade de ser o apelante exposto aos vexames do ridículo e, outrossim, não é possível vá alguém aguardar primeiramente ser

vítima de zombaria, escárnio ou mofa, para, depois, trocar de nome. Não há dúvida, pois, sobre a permanente situação incômoda do apelante, com o seu nome Kumio Tanaka, diante da potencialidade do ridículo com a mudança na sua pronúncia”²⁵⁴.

Negando exposição ao ridículo, o TJSP (Ap 209.542-4/1, rel. Des. Ênio Santarelli Zuliani, *RT*, 799:226) indeferiu exclusão do sobrenome Pinto, muito comum no Brasil, pelo fato de ser usado pelo povo para designar o órgão sexual masculino. Acentuou o aresto que “no caso em apreço, a exclusão de ‘Pinto apagaria uma parte da história da família, desestruturando a noção de cidadania’... base da sociedade (art. 227 da CF)”. Em outro aresto, do mesmo relator (*RT*, 797:247), foi reconhecido, porém, que, se “a alteração do nome de criança não prejudica a personalidade familiar imposta pelo patronímico identificador da origem, é permitido suprimir sobrenomes da mãe para preservar a unicidade da filiação aberta pelo registro do primogênito”.

Em decisão mais antiga, porém, sustenta o TJSP que não se justifica o pedido de

mudança de prenome se este não expõe ao ridículo o requerente. O entendimento foi firmado em questão na qual mulher chamada Jesusmina quis mudar o prenome para Mirian, alegando que adotou a religião judaica e que o prenome “Jesusmina” a expõe ao ridículo, visto como o nome “Jesus” é indicativo de falso profeta, nessa religião.

A decisão de primeiro grau indeferiu o pedido e foi mantida pelo tribunal: “o prenome é imutável. Portanto, registrada como Jesusmina, esse é o prenome da requerente. É certo que, se violando o dever de recusar o registro de prenome suscetível de expor o seu portador ao ridículo, o oficial do registro civil das pessoas naturais permite se atribua ao registrado prenome em tais condições, não se vê razão impeditiva de efetuar-se a mudança”.

O fundamento, no caso concreto, foi o de que “as idiossincrasias de certos indivíduos no tocante a pessoas até mesmo de prenomes idênticos de forma alguma significam ser, o prenome, suscetível de submeter a zombarias o portador. Zombar de uma pessoa por ter prenome até mesmo igual ao de

outra, a quem se detesta, não é decorrência de defeito ou impropriedade do prenome, obviamente, mas de inadequada formação moral do zombador.

Não há razões, assim, que justifiquem o pedido, posto que, ao que se verifica do exame do caso, o prenome da requerente não a expõe ao ridículo”²⁵⁵.

144. Assento de nascimento de adúltero pelo lado paterno, após a morte do pai — Em acórdão do TJGB, que exemplifica a evolução histórica do tema, a conclusão contida no voto do relator Des. Salvador Pinto Filho foi a seguinte: “A irregularidade do reconhecimento, por homem casado, de filho adúltero, mediante declaração no assento de nascimento deste, não autoriza a decretação da nulidade desse assento, após o falecimento do declarante, que, mais de dois anos antes, se desquitara.

Em face da legislação em vigor, a nulidade do reconhecimento só se justificaria se provada plenamente sua falsidade em ação negatória de paternidade”.

O aresto, anterior à LDiv, afirmou que a proibição de reconhecimento de filhos adulterinos subsiste “durante a vigência do casamento do genitor adúltero, mas, findo esse casamento, por desquite ou por morte, o reconhecimento ou a demanda que objetive tornam-se possíveis”.

Apreciando recurso extraordinário oferecido contra essa decisão, sustentou o Min. Djaci Falcão ser mais compreensível e aceitável “a exegese de que o reconhecimento por homem casado, de filho adulterino, mediante declaração no assento de nascimento, não autoriza a decretação da nulidade do registro, após o falecimento do declarante, que, há mais de dois anos antes da morte, se achava desquitado, sem que tivesse se retratado do reconhecimento. À semelhança do reconhecimento da filiação adulterina, por testamento, que somente adquire eficácia com a morte do testador, o reconhecimento nas circunstâncias do caso presente também veio a adquirir plena eficácia com a dissolução da sociedade conjugal”²⁵⁶.

Embora anterior às Leis n. 6.015 e 6.515, tem interesse acórdão em que foi discutida forma de reconhecimento de filho então considerado ilegítimo. A hipótese era de requerimento submetido por duas pessoas não casadas entre si para retificação do registro de nascimento, a fim de que dele ficasse constando ser o requerente varão pai do menino. Ao tempo do nascimento da criança, os pais eram solteiros. Tendo a mãe casado depois com outro homem, este expressamente concordou com a pretensão.

A inicial foi indeferida, com o fundamento de ser o meio escolhido inviável, uma vez que o reconhecimento de filho ilegítimo só se podia efetuar por escritura pública.

O entendimento majoritário do tribunal foi o de que, dispondo o art. 357 do CC/ 16 que “o reconhecimento voluntário do filho ilegítimo pode fazer-se ou no próprio termo do nascimento, ou mediante escritura pública, ou por testamento”, outra forma não é permitida, porque esse relacionamento legal era, ao tempo, taxativo.

Anotou, todavia, ter-se, no caso, pretensão de acionar administrativamente o Poder

Judiciário, não objetivando simples correção de um registro, mas coisa maior: para aceitar confissão de paternidade. Mencionado art. 357 foi implicitamente revogado pelo ECA (art. 26) e este, também implicitamente, pelo art. 1.º da Lei n. 8.560/92 (incisos I a IV), em solução reproduzida pelo *caput* do art. 1.609 do CC/02, ao qual foi acrescido parágrafo único a dizer: “ao reconhecimento pode preceder o nascimento do filho ou ser posterior ao seu falecimento, se ele deixar descendentes”.

Para tal a lei não exige presença de juiz, asseverou o tribunal, bastando que o interessado se apresentasse a um tabelião e fizesse lavrar escritura pública de sua confissão. Ficou vencido o Des. Batalha de Camargo, com a seguinte declaração de voto: “Não se trata de retificação de registro, como erroneamente se supôs, nem de legitimação, mas do acréscimo de nome do pai natural ao registro do filho, cuja mãe, posteriormente, veio a convolar núpcias com outro homem.

Estão todos de acordo: a mãe, o pai e o marido da mãe, e naturalmente o Ministério

Público, já que o curador-geral é quem requereu a averbação e a procuradoria-geral veio a opinar favoravelmente nesta instância.

Em razão, porém, de mera questão de forma processual, indeferiu-se a pretensão, como se o processo devesse constituir-se na própria substância do direito e não em simples regras de procedimento a um objetivo jurídico”[257](#).

A jurisprudência anterior — como se vê dos exemplos citados — foi alterada, tendo em conta o art. 226, § 3.º, da CF, que reconhece a união estável entre homem e mulher como entidade familiar, para garantir-lhe proteção do Estado.

O ECA inclui normas sobre a família natural, enquanto comunidade formada pelos pais ou qualquer deles e seus descendentes. O Estatuto em causa mudou o critério do reconhecimento, em mais um passo evolutivo, ao admitir, em seu art. 26, que “os filhos havidos fora do casamento poderão ser reconhecidos pelos pais, conjunta ou separadamente, no próprio termo de nascimento, por testamento, mediante escritura ou outro documento público, qualquer que seja a origem

da filiação”. As sete palavras finais do dispositivo foram interpretadas em seu sentido mais amplo, compreendendo até a adúlterina e a incestuosa. A seguir determinou, no mesmo artigo, o parágrafo único: “O reconhecimento pode preceder o nascimento do filho ou suceder-lhe ao falecimento, se deixar descendentes”.

Para afirmar a amplitude conceitual da família não constituída pelo casamento, o art. 27 do Estatuto determina que o “reconhecimento do estado de filiação é direito personalíssimo, indisponível e imprescritível”. Esse direito pode ser “exercitado contra os pais ou seus herdeiros, sem qualquer restrição”. Nesses procedimentos o segredo de justiça é obrigatório. O estágio final do processo evolutivo, em 2003, veio com o art. 1.609 do CC/02, revogando a legislação precedente.

Art. 56. O interessado, no primeiro ano após ter atingido a maioridade civil, poderá, pessoalmente ou por procurador bastante, alterar o nome, desde que não prejudique os apelidos

de família, averbando-se a alteração que será publicada pela imprensa.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 70.

145. Alteração de nome após a maioridade — É interessado em alterar o prenome o titular deste, sem prejudicar o sobrenome, tradicionalmente referido no art. 56 como apelido de família. O interessado pode requerer a mudança pessoalmente ou por procurador. Agirá no primeiro ano após ter adquirido a maioridade civil²⁵⁸, isto é, no decurso de seu décimo nono ano de existência, a terminar na véspera da data em que o complete. Bastará iniciar o processo entre 18 e 19 anos de idade, mesmo que o prazo legal termine na véspera da data em que os complete, respeitado o interstício entre os 18 e 19 anos para apresentar o pedido, mesmo que a decisão seja posterior. Ainda que o prenome, no consenso médio, seja dos que exponham a pessoa ao ridículo, só esta pode aferir de sua conveniência, pois ridículo é o que desperta riso, provoca comicidade ou a chacota para outras pessoas. A opção voluntária decorre do predicado *poderá*. A

interpretação sistemática dos arts. 56 e 57 pareceria evidenciar que, no período indicado pelo primeiro desses dispositivos, a pretensão poderia ser diretamente manifestada ao oficial, independentemente da atuação do juiz corregedor. Entretanto, o art. 40 deve ser examinado em conjunto, para impor a intervenção judicial. Mesmo o limite de um ano, após a maioridade, pode ser ultrapassado, “desde que presente razão suficiente para excepcionar a regra temporal...”. A hipótese foi caracterizada em julgado no qual se verificou ter sido a pessoa “criada desde tenra idade pelo padrasto, querendo por isso se apresentar com o mesmo nome usado pela mãe e pelo marido dela” (v., ainda, comentário ao art. 109).

O STJ reconheceu²⁵⁹ a possibilidade de retificação, mesmo antes da maioridade, por menor impúbere representado por seus pais, permitindo que pessoa chamada Maria Aparecida acrescentasse prenome Simone, antes do seu, pelo qual foi conhecida desde o nascimento. Reformou, nessa decisão, pronunciamentos anteriores de primeiro e segundo grau. A autora alegou que: “desde

que nasceu, é chamada de Simone; seu pai, pessoa simples, do campo, ao registrá-la — somente oito meses depois de seu nascimento²⁶⁰ — fê-lo sob o nome de Maria Aparecida; o registro civil, contudo, não modificou o modo como sempre foi chamada por todos, parentes, amigos, conhecidos, permanecendo o nome Simone; ao começar a frequentar a escola surgiram os problemas, pois professores e colegas de classe a chamam de Maria Aparecida, o que lhe causa embaraços e constrangimento para explicar a duplicidade de nomes”.

146. Emancipação — Chama-se *emancipação* o ato concessivo da plena responsabilidade civil, pelos pais ou por um deles, na falta do outro, manifestado por instrumento público, fazendo cessar os efeitos da menoridade do filho ou da filha. A concessão nesse caso não depende de homologação judicial. Pode, porém, ser concedida por sentença do juiz, para menor entre 16 e 18 anos, posto em regime de tutela, ouvido o tutor.

A cessação da menoridade por ato dos pais ou por sentença, na forma indicada, não se

confunde com as alternativas previstas no art. 5.º do CC/02, pois estas se ligam a atos de natureza diversa, praticados pelo menor.

A LRP, no art. 56, refere o primeiro ano *após* (o menor) *ter atingido a maioridade*. O CC/02 diz que a *menoridade cessa*. São duas formas de afirmar a mesma coisa e para produzir o mesmo efeito, na exegese da lei registrária. O período de um ano previsto no art. 56 fluirá, também, se for verificada hipótese de emancipação²⁶¹, em que a maioridade civil é antecipada. A contar da cessação da incapacidade terá curso o período de um ano, no qual cabe requerimento de alteração de nome, sob pena de decadência, com a qual se extingue o direito, ainda que o último dia caia em domingo ou feriado, pois o decurso do respectivo prazo é contínuo e ininterrupto.

A alteração do nome, prevista no art. 56, não se confunde com a adoção do apelido ou alcunha, aceita a partir de novembro de 1998, com a nova redação dada ao art. 58.

147. Adicionamento ao nome — Como se viu nos dois números precedentes deste capítulo, a acolhida pelo CC/02 do

significado correntio de nome (nome = prenome + sobrenome) sugere atenção para o conteúdo de leis anteriores ou de dispositivos da LRP. Está nesse caso o art. 56, no qual *nome* corresponde apenas ao prenome, vindo o sobrenome substituído pela antiga referência aos *apelidos de família*, ou seja, ao patronímico. No português falado no Brasil, o termo *apelido* passou a ter o predominante significado de alcunha, acolhido no *caput* do art. 58, sem abandonar, porém, na linguagem culta, a indicação do que o CC/02 chama de sobrenome²⁶². No art. 56, cuida-se de alteração do nome mediante acréscimo ao sobrenome, que não será prejudicado. O art. 58 regula a matéria pertinente ao prenome. Como a lei, no art. 54, usa ambas as expressões, o intérprete deve estar atento. A jurisprudência tem discutido, desde os tempos do Decreto n. 4.857, se é permitido o adicionamento de nomes ao registrado. Nem a lei anterior nem a atual vedam o adicionamento, embora limitando-o no tempo. O prenome, porém, deve ser definitivo, embora possa, por exceções motivadas,

sofrer modificação em juízo, ouvido o Ministério Público.

148. Averbação à margem do assento e publicação — A alteração há de ser averbada à margem do registro de nascimento (art. 29, § 1.º, *f*).

A publicação pela imprensa, exigida no final da cabeça do artigo, é exemplo de publicidade ativa. Pela importância do nome, na individualização, não basta que a alteração fique arquivada, mas deve ser levada ao conhecimento de terceiros, para salvaguarda de eventuais direitos. Onde haja imprensa oficial, a intimação da sentença que indique o nome anterior e o modificado pode ser entendida como a publicação prevista, se assim autorizado pelo corregedor. A cognoscibilidade inerente ao registro público foi acrescida dessa divulgação específica, que a realidade, nos anos de vigência da LRP, revelou ser uma inutilidade.

Art. 57. Qualquer alteração posterior de nome, somente por exceção e motivadamente, após audiência do Ministério Público, será permitida por

sentença do juiz a que estiver sujeito o registro, arquivando-se o mandado e publicando-se a alteração pela imprensa.

§ 1.º Poderá, também, ser averbado, nos mesmos termos, o nome abreviado, usado como firma comercial registrada ou em qualquer atividade profissional.

§ 2.º A mulher solteira, desquitada ou viúva, que viva com homem solteiro, desquitado ou viúvo, excepcionalmente e havendo motivo ponderável, poderá requerer ao juiz competente que, no registro de nascimento, seja averbado o patronímico de seu companheiro, sem prejuízo dos apelidos próprios, de família, desde que haja impedimento legal para o casamento, decorrente do estado civil de qualquer das partes ou de ambas.

§ 3.º O juiz competente somente processará o pedido, se tiver expressa concordância do companheiro, e se da vida em comum houverem decorrido, no mínimo, 5 (cinco) anos ou existirem filhos da união.

§ 4.º O pedido de averbação só terá curso, quando desquitado o companheiro, se a ex-esposa houver sido condenada ou tiver renunciado ao uso dos apelidos do marido, ainda que dele receba pensão alimentícia.

§ 5.º O aditamento regulado nesta Lei será cancelado a requerimento de uma das partes, ouvida a outra.

§ 6.º Tanto o aditamento quanto o cancelamento da averbação previstos neste artigo serão processados em segredo de justiça.

§ 7.º Quando a alteração de nome for concedida em razão de fundada coação ou ameaça decorrente de colaboração com a apuração de crime, o juiz competente determinará que haja a averbação no registro de origem de menção da existência de sentença concessiva da alteração, sem a averbação do nome alterado, que somente poderá ser procedida mediante determinação posterior, que levará em consideração a cessação da coação ou ameaça que deu causa à alteração.

**(§ 7.º acrescido pela Lei n. 9.807,
de 13-7-1999.)**

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 71, quanto ao **caput**.

149. Alteração do sobrenome — Conforme vem acentuado no comentário do art. 70, o CC/02 permite que um dos nubentes, querendo, mas sem reciprocidade, acrescente ao seu o sobrenome do outro. Está revogada a alternativa que a LRP admitiu apenas para a mulher. Na forma do art. 56 a mudança será acolhida no assento matrimonial para qualquer dos nubentes.

O art. 57 autoriza o interessado a alterar o prenome, mas a mudança será admitida:

- a) excepcionalmente;
- b) com os motivos que a justificam denunciados ao juiz competente, com clareza e extensão;
- c) ouvido o Ministério Público, que se manifestará sobre o enquadramento do pedido, no art. 57. Este se refere apenas ao nome, não envolvendo o prenome. Todavia, aceitos acréscimos, tem-se em sentido amplo

modificação até do prenome. Este é o entendimento cabível para ajuste à linguagem do CC/02 (art. 16).

A lei limitou a mutabilidade de modo não absoluto. Pode ocorrer por vontade do interessado (por exemplo, a adoção, por um dos cônjuges, no ato do casamento, de sobrenome do outro) ou por *sentença*, isto é, do ato pelo qual o juiz põe termo ao processo, decidindo ou não o mérito da causa²⁶³. A modificação por provocação do interessado não se confunde com a mudança legal, pela adoção²⁶⁴ ou pela renúncia do cônjuge separado judicialmente aos sobrenomes do outro²⁶⁵.

“Nada impede que se abra exceção ao art. 57 da LRP, quando a pessoa interessada sempre foi conhecida pelo nome que deseja adotar.”²⁶⁶ Nesse sentido, mais liberal, tem-se orientado a jurisprudência, desde que cabalmente satisfeita a prova quanto ao nome pelo qual o interessado é conhecido no seu meio social e que, por isso, quer acrescentar ao prenome registrado. Nessa hipótese a mudança pura e simples do prenome é inviável, permitido, entretanto, o

acrécimo do nome pelo qual o chamam os que o conhecem. Exemplo de mudança admissível é o da inversão dos apelidos de família, para pessoas de origem hispano-americana, em que o sobrenome do pai antecede o da mãe.

Como está no art. 58, é admitida a substituição do prenome por apelido ou alcunha, pelo qual o requerente seja notoriamente conhecido. No art. 57, a alternativa do § 1.º cuida de averbação que não se refere propriamente à mudança, mas a acréscimo, junto ao registro de nome, de partes dele representadas apenas em abreviação (letras iniciais ou com reprodução parcial), quando também seja usado como firma comercial registrada ou em qualquer atividade comercial. O parágrafo observa que a averbação será *nos mesmos termos*, isto é, a requerimento motivado, ouvido o Ministério Público e autorizada por sentença judicial, definidora da notoriedade aceitável.

A lei especial da proteção de testemunhas exigiu alteração, posterior à prevista no art. 56, levando ao acréscimo do § 7.º ao art. 57. No parágrafo, *nome* corresponde a prenome

e sobrenome, o que se compreende em face da destinação específica do diploma legal que o acrescentou. A única resistência possível ao assentamento, pelo oficial, é para registro de nascimento da pessoa não constante de seus livros ou se tiver sido averbada a morte daquele cuja mudança seria processada. O cancelamento, para ser eficaz, depende de ordem judicial, insuficiente para esse efeito pedido do interessado ao delegado de registros.

Cabe ao registrador civil o cumprimento da decisão judicial, fazendo a averbação conforme lhe for determinado pelo juiz competente. Faltantes na sentença, a ser executada, elementos compatíveis com os dados inseridos no assentamento a modificar, o oficial pode socorrer-se da orientação de seu corregedor.

Cumprida a ordem, somente por outra determinação do juiz competente o registro será alterável, vedado ao registrador civil emitir qualquer juízo a respeito dos elementos considerados pelo signatário da sentença.

150. Vida em comum e apelidos de família — Antes da vigência da LRP foi grande a discussão a propósito de requerimentos de pessoas que, vivendo em comum, queriam ter o mesmo apelido de família pelo aditamento dos do companheiro aos da mulher²⁶⁷. Afirmavam alguns que a faculdade de a mulher, com o casamento, adquirir o sobrenome do marido tornava inconveniente a extensão de igual direito à concubina, como era chamada até o CC/02 (art. 1.727). Manifestavam-se outros afirmando nenhum prejuízo para a família legítima, que, “mesmo segura pelos laços da lei, não tem a estabilidade sonhada” ²⁶⁸, restrição superada pela Lei n. 9.278/96, ao estabelecer as regras da convivência duradoura, substituída pelo CC/02. A síntese do tema é feita no comentário ao artigo seguinte.

A vedação constante do texto (“desde que não prejudique os apelidos de família”) propõe dois problemas a serem enfrentados pelo intérprete:

a) o da limitação a acréscimos de outros nomes da família do requerente ou da liberdade de escolha;

b) o da inserção de acréscimo antes ou depois dos sobrenomes constantes do registro.

No referente à letra *a*, a leitura do texto não sugere o limite. Isto é: a alteração pode compreender nomes estranhos aos da família do requerente, em relação aos quais este mostre interesse em aditar.

No atinente à letra *b*, a noção do *prejuízo* referida no art. 56 indica que o registro pode ser modificado sem decomposição do sobrenome. A inserção só tem cabimento entre o prenome e os sobrenomes registrados anteriormente. Assim é porque *não prejudicar* corresponde a não diminuir a expressão do nome como elemento de identificação da pessoa e de seus ascendentes, na forma de lei. Os sobrenomes são preservados porque indicam a procedência da pessoa e sua origem familiar, resguardadas pela regra severa do art. 57. Assim, mesmo admitida a mudança do nome (em sentido amplo), não podem ser excluídos ou modificados²⁶⁹, observada maior amplitude na aplicação do § 7.º

151. Coisa julgada — Não se terá, na espécie, uma causa, pela inexistência da via contenciosa. Ainda assim, a decisão será sentença. Não adquirirá qualidade de coisa julgada processual, esgotados os prazos de recurso, por se tratar de processo de jurisdição voluntária. Todavia, a expressão *qualquer alteração* no singular e o advérbio *excepcionalmente* apoiam interpretação contrária a mais de uma alteração, para o que a primeira, feita em primeiro lugar, será considerada ato jurídico perfeito e acabado.

152. Concubinato e LDiv — O § 2.º representou, na história do direito de família, a grande novidade emocional da LRP. Seu significado, com a LDiv, em dezembro de 1977, diminuiu de expressão, e sua correta interpretação exige confronto com a LDiv e com o CC/02.

O pedido previsto no § 2.º configura hipótese de legitimidade ativa por sexo. Só a mulher tem titularidade para a pretensão, muito embora o privilégio seja de duvidosa constitucionalidade, em virtude de sua igualdade jurídica com o homem, em direitos e obrigações.

Alude o dispositivo a *desquite*, forma que a LDiv exclui do CPC mantendo as situações anteriores à mesma denominação.

Há de ser reinterpretada a regra do § 2.º, em virtude do acolhimento da união estável na CF e no CC/02²⁷⁰, com a permissão, dada aos nubentes, para que qualquer deles adote o sobrenome do outro, nas condições determinadas pelo parágrafo. Na união estável, tendo em vista o tratamento que lhe é dado no art. 226 da CF (origina uma entidade familiar) e a igualdade entre o homem e a mulher, em direitos, deveres e mesmo ao regime de bens²⁷¹, é razoável a exegese extensiva do § 2.º, ora examinado; permitirá que qualquer dos companheiros adote o sobrenome do outro, desde que requerido em juízo, com ordem de averbação ao registrador. A exigência de autorização decorre do *viver com*, situação de fato característica da união estável, para permitir que o companheiro acrescente, ao seu, o sobrenome da companheira ou esta prefira ter o daquele, sendo cada alternativa excludente da outra. Acordarão ambos na solução a adotar, porquanto os direitos relativos ao cônjuge

devem ser estendidos, nessa linha de pensamento, aos companheiros. A interpretação proposta não caberá, porém, no caso do art. 1.723 quando um dos companheiros continue a manter o estado de casado, embora separado de fato ou judicialmente, tendo composto seu nome com o sobrenome do cônjuge, porquanto a separação extingue a sociedade conjugal, mas não dissolve o casamento²⁷².

Viver com, na linguagem comum, corresponde a manter o casal vida como se casado fosse. Nesse sentido interpreta-se a expressão, no § 2.º, com o reforço, a partir de outubro de 1988, do reconhecimento da união estável entre o homem e a mulher, pela Constituição (art. 226, § 2.º), pelo ECA, ao regular a família natural, e pela Lei n. 9.278/96, que estabeleceu as regras da convivência duradoura, pública e contínua.

Por força da relação técnica de dependência, o § 2.º se reporta à cabeça do artigo. Apesar disso, preferiu o legislador repetir nele expressões do *caput*, com o advérbio *excepcionalmente* e com a reiteração da necessidade de existência de *motivo*

ponderável. Entende-se que a lei reforçou a excepcionalidade do deferimento, minorada, porém, pela regra constitucional indicada.

A LDiv não revogou o § 2.º do art. 57, mas sobrevindo o CC/02, que também alude ao acréscimo do sobrenome ao do cônjuge, trouxe a melhor solução, mantido o sobrenome do companheiro ou companheira. Estes, porém, poderão contratar a adoção do sobrenome do outro, sem reciprocidade, observadas as demais restrições aqui anotadas. Poderão, igualmente, aceitar, no mesmo ajuste, a exclusão dessa alternativa.

A averbação do patronímico do companheiro deve ser feita por acréscimo, regra que acabou adotada na LDiv, a qual não permite substituição do sobrenome da mulher casada pelo do homem, mas aditamento deste àquele.

153. Competência — O juiz *ao qual o registro está sujeito* parece, a uma análise gramatical, aquele sob cuja jurisdição o assentamento foi feito. Melhor examinando, entretanto, e pondo o dispositivo em cotejo com o art. 46, verifica-se que a lei permite o

requerimento ao interessado no lugar de sua residência. A alteração não provoca registro, mas averbação (art. 29, § 1.º, *f*) à margem de registro existente, após decisão do juiz “da residência do interessado” e não daquele da comarca em que se lançou o registro original.

O arquivamento do mandado se fará no registro civil²⁷³.

154. Exemplo de publicidade ativa — A publicação pela imprensa é caso típico de publicidade ativa. A lei exige:

- a) conservação dos dados na serventia;
- b) transmissão do conhecimento a todos os terceiros.

Nas comarcas em que houver intimação por jornal oficial, poderá o juiz corregedor considerar satisfatória dos efeitos da norma a intimação da sentença que contenha referência ao nome anterior e ao que passou a ser adotado.

155. Impedimento matrimonial, divórcio e alteração de nome — O deferimento

da alteração se subordina, ainda, a outra condição: impedimento legal para o casamento, decorrente do estado civil das partes. Com a LDiv surgiu o problema de saber se há impedimento legal para o casamento das pessoas separadas judicialmente, quando lhes é facultado o pedido de conversão em divórcio. A possibilidade de conversão de separação judicial em divórcio deve ser entendida como motivo indeferitório. Os motivos de recusa à conversão são restritos. Ora, a separação judicial é obstáculo ao novo casamento que a própria parte pode remover. Assim, um impedimento legal que existe, superável pelo interessado, não se inclui entre os arrolados no trecho final do § 2.º, interpretação que se ajusta à facilitação do matrimônio legal, imposta pela CF.

156. Condições de admissibilidade do pedido — Sobrevindo o CC/O2 reabriu-se a discussão a respeito da vigência das Leis n. 8.971/94 e 9.278/96, que se deve entender revogadas. O Título III do livro do Direito de Família, no Código, reformulou inteiramente

a matéria referente à união estável, excluindo referência à sua duração mínima, substituída pelo critério da convivência *pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família*²⁷⁴. Não assim, porém, para a aplicação do art. 57 da LRP, compatível em parte com o texto codificado, ao permitir acréscimo do sobrenome do companheiro ao nome da mulher, embora ampliada a possibilidade para qualquer um dos componentes do casal. A discussão sobre a vigência das leis, entretanto, é de menor interesse para o registrador civil, pois só lhe caberá cumprir o que for decidido pelo juiz competente. O mesmo se diga quanto ao requerimento de cancelamento do acréscimo ao sobrenome.

Duas condições essenciais de admissibilidade, em geral, ao pedido estão enunciadas no § 3.º:

- a) anuência escrita do companheiro;
- b) prazo de cinco anos de convivência ou se “existirem filhos”.

A imposição do aguardo do quinquênio foi implicitamente revogada pela Lei n. 9.278/96, pois esta, ao regular a união estável, não

a incluiu: a convivência duradoura reconhecida pelo homem e pela mulher permite que esta, com autorização daquele, adote a mudança de seus apelidos, na forma comentada.

A descendência possível (letra *b retro*), indicada no plural, leva literalmente a admitir que sendo um só o filho não estará atendida a condição legal, quando o prazo contínuo e ininterrupto de vida em comum for inferior a cinco anos. Não é, porém, restrição aceitável, até porque se a redação fosse no singular a mesma ressalva, em sentido contrário, poderia ser imaginada.

Condição especial de admissibilidade do pedido para os desquitados (ou separados judicialmente) está contida no § 4.º, cujos efeitos, a contar da LDiv, arts. 17 (condenação na ação), § 2.º, e 18 (renúncia), foram modificados.

O aditamento dos nomes do companheiro aos próprios apelidos da mulher é feito através de mandado (a publicação oficial mencionou *mandato*, por erro de impressão). Será cumprido na serventia do registro civil em que o assento de nascimento existe.

Para ser cancelado o aditamento, deve a outra parte *ser ouvida* em cinco dias (art. 109). Entende-se, pois, que pode haver oposição da outra. Se a lei quisesse simples ciência, assim o teria dito; no mesmo sentido se entende o § 5.º, se posto em cotejo com o art. 109.

O segredo de justiça, a que alude o § 6.º, destina-se a preservar a condição de pessoas que se apresentam como casadas e que teriam de tornar pública sua condição se a lei fosse omissa, em solução confirmada pelo art. 9.º da Lei n. 9.278/96, revogada pelo CC/02. A regra do sigilo subsiste nessa parte.

157. Aditamento do nome do companheiro na jurisprudência anterior à LRP

— Anteriormente à LRP, nenhuma questão referente ao assunto levantou maior interesse que a requerida pela companheira do maestro Villa Lobos. A matéria foi assim apreciada pelo antigo TJGB, no voto do Des. Euclides Félix: “Não pleiteia a apelante desfazer-se de seu prenome ‘Arminda’. Quer abrir mão do sobrenome ‘Neves d’Almeida’,

ou, mais fielmente, apenas de 'Neves', a fim de que, mantendo 'd'Almeida', lhe seja deferido o uso, também, do sobrenome 'Villa Lobos' — como está explícito no pedido — item final, n. 19.

Não haverá mudança de *status*. Arminda é a requerente, Arminda continuará. Solteira, sempre foi, assim prosseguirá, a seu mero arbítrio.

Tem ela interesse subjetivo na transmutação. Sempre foi tida e havida como 'Madame Villa Lobos', no largo círculo de relações que o Maestro e sua companheira possuíam, nos meios sociais e artísticos do Brasil e do exterior. A prova documental, nesse ponto, é sobranceira, com respaldo de prova testemunhal qualificada. Do outro lado das coisas, nenhum prejuízo haverá para quem com direito de alegá-lo legitimamente, porque não só as irmãs do Maestro, como até entidades governamentais e da pública administração, do Ministério do Exterior às universidades, sempre a trataram com o sobrenome 'Villa Lobos'.

O que poderia causar desconfiança seria a conjectura de querer a postulante apropriar-

se de nome tão ilustre, para lograr vantagens indevidas. Presunção que seria puro preconceito, porque a não desamparou o Maestro, em seu testamento, de fls., legando-lhe 2/3 das rendas de suas obras musicais, de par com atribuir-lhe o ônus de zelar pelo seu patrimônio artístico, em colaboração com a Academia Brasileira de Música, nem o Governo, ao nomeá-la para Diretora do Museu Villa Lobos, o que não foi, de leve, contestado”.

Depois de outras considerações o Tribunal deferiu a averbação pretendida. O Des. Felipe Augusto de Miranda Rosa ofereceu declaração de voto, chamando atenção para o fato de “que grande parte dos nomes indicativos de família, usualmente conhecidos como ‘sobrenomes’, foi adquirida, exatamente, pelo uso aceito na comunidade. É por isso que tantas e tantas famílias entre nós têm o nome de regiões ou cidades, ou simples vilarejos de Portugal, Espanha, Itália e outros países. Imigrantes oriundos desses lugares trouxeram, ou aqui acrescentaram, o nome do torrão natal. O fato, aliás, é conhecido em toda a história da humanidade. É

fato social, que responde a uma realidade concreta, da qual é o resultado na esfera da normatividade jurídica, depois de o ser ao nível dos costumes”. Mais adiante disse que: “ao estabelecer normas restritivas à mudança de nome por parte das pessoas físicas (e jurídicas, também), o que pretendeu a sociedade, através do legislador, foi se garantir dos meios de controle a respeito da maneira pela qual são indicados e reconhecidos os seus componentes, como já ficou dito. Tais restrições, assim, têm um destino certo, preciso, instrumental, que serve, no plano das regras de direito, a um interesse social reputado suficientemente relevante para merecer a regulamentação restritiva. Por isso mesmo, o critério geral da manutenção do nome admite exceções. Não é absoluto. É que o interesse social, em muitos casos, fica melhor servido com a mudança do nome pelo qual é indicada a pessoa nos documentos ou registros oficiais. Casos há em que outro nome é recomendável e a própria lei estabelece normas permissivas para a alteração do nome, algumas até de interesse público”²⁷⁵.

Art. 58. O prenome será definitivo, admitindo-se, todavia, a sua substituição por apelidos públicos notórios.

(Caput com redação dada pela Lei n. 9.708, de 18-11-1988.)

Parágrafo único. A substituição do prenome será ainda admitida em razão de fundada coação ou ameaça decorrente da colaboração com a apuração de crime, por determinação, em sentença, de juiz competente, ouvido o Ministério Público.

(Parágrafo único com redação dada pela Lei n. 9.807, de 13-7-1999.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 72.

158. Imutabilidade relativa do prenome — O nome que antecede o de família é o *prenome*: por ele se designa cada membro da família, seguindo-se o patronímico ou sobrenome. A imutabilidade do prenome é clássica no direito brasileiro, pois o art. 58 subsistiu quase intocado na redação que lhe foi dada pelo Regimento n. 18.542, de 1928.

Sofreu, porém, radical modificação, para pior, com a Lei n. 9.708/98, que, em lugar de ter o prenome por imutável, passou a afirmá-lo definitivo. A *definitividade* não conduz a interpretação diversa da que cabia para o texto anterior, pois alude à permanência do prenome, como regra. O vocábulo *definitivo* não tem, no *caput*, o significado de absoluto, final, como se colhe da leitura integral do artigo e de alternativas de mudança inseridas na própria lei nos arts. 56 e 57. O art. 58, ao ser alterado pela Lei n. 9.708/98, deixou de incluir, no parágrafo único, a anterior permissão de corrigenda por erro evidente ou por exposição ao ridículo. Agora, com novo parágrafo único, determinado pela lei de proteção de testemunhas, a interpretação restritiva conduziria ao absurdo de só permitir a substituição do prenome na hipótese mencionada. Todavia, nada obstante a exclusão, é de entender — até em homenagem ao bom senso — que a decisão judicial possa determinar a correção de erro, como decorrência dos princípios gerais de direito²⁷⁶.

De igual modo, a exposição ao ridículo, que o legislador deixou passar, sem atentar

para a aplicação do art. 55, deve ser superada, em juízo (arts. 40 e 41), pois o interesse social aponta no sentido de evitar tal condição. A exegese proposta resulta do parágrafo único do art. 55: se é dever do delegado do Poder Público não registrar (a ordem da lei é imperativa, nesse caso) prenome suscetível de expor ao ridículo, se o fizer entender-se-á que descumpriu dever essencial de sua profissão. O mesmo se diga se o juiz competente, em face de suscitação de dúvida, determinar o registro, dando ensejo ao sofrimento da pessoa, quando chegar a época de ter discernimento sobre o assunto.

No seu requerimento, alegando exposição ao ridículo, o interessado deve:

- a) afirmar que o prenome o submete ao riso e ao escárnio dos demais;
- b) explicar por que, subjetivamente, sente-se ridículo;
- c) comprovar, no seu meio social, o afirmado ridículo.

Não se trata de questão de gosto ou de preferência do indivíduo, a quem enseja alteração. Deve ser claramente enunciada e,

embora subjetiva, há de ser compreensível objetivamente.

A cautela do juiz se impõe. Acima da subjetiva reação de cada pessoa ao desagrado pelo prenome, sobrepõe-se a lei geral de imutabilidade, afirmada na cabeça do artigo.

A exceção admitida no *caput* do art. 58 deve ser avaliada com cuidado. É aceita tão só para substituir e não para complementar. O predicado *substituir* quer dizer trocar, colocar outro no lugar, sem manter o primitivo. A redação do art. 58 utiliza o termo *apelidos* no sentido de cognome, ou alcunha, e não no de sobrenome. A permissão depende, para ser implementada, de decisão judicial, incumbindo ao magistrado exigir a constatação dos três requisitos:

a) o apelido existe e o interessado atende, quando chamado por ele, em seu universo social;

b) o apelido é conhecido no grupo social em que o apelidado convive, posto que público;

c) a notoriedade é limitativa, mas não corresponde a dizer que o apelido é conhecido de todos, caso no qual somente os artistas,

os esportistas ou os políticos poderiam ser beneficiados pela mudança. A melhor interpretação sugere que se a pessoa é chamada, no estamento social a que pertence, normal e naturalmente pelo apelido que queira adotar, deve ter definida sua pretensão, a menos que a desejada substituição possa ser impedida, por exemplo, pela exposição ao ridículo.

O ECA abriu outra exceção ao princípio da imutabilidade, ao estabelecer, em seu art. 47, § 5.º, sem ser atingido pela alteração introduzida pela Lei n. 9.708/98, a retificabilidade do registro do menor adotado, a qual poderá incluir a mudança ou prenome. O CC/02 dispôs sobre o mesmo assunto²⁷⁷, revogando, portanto, o ECA, ao determinar que a sentença concessiva da adoção confere ao adotado o sobrenome do adotante, podendo determinar a modificação de seu prenome, se menor. Tendo em vista o começo dos efeitos da adoção apenas a partir do trânsito em julgado da sentença, a cautela única do oficial consiste em exigir a certificação respectiva, para proceder ao lançamento do registro, conforme decidido.

Com a adoção, o menor passa a ter a condição de filho do adotante, em vínculo que não pode ser dissolvido e gera rompimento integral com os passados registros da criança²⁷⁸.

Na naturalização não há retificação do registro, mas permissão para que o interessado traduza ou adapte seu nome para a língua portuguesa²⁷⁹. Omitida a providência, no processo de naturalização, o naturalizado poderá obter a retificação por sentença judicial, ouvido o Ministério Público.

O art. 56 da LRP adotou, atento à tradição nacional, a referência a *apelidos de família* (aqueles pelos quais são designadas as famílias, com origem de *appelittare* do latim, correspondente a chamar repetidamente), e, além dessa designação, o art. 57 acrescenta *patronímico* (nome do pai ou relativo à família), diferentemente do que aconteceu com a regra editada em 1988. O CC/02 (art. 1.536) abriu a qualquer dos nubentes a possibilidade de adotar o sobrenome do outro.

O parágrafo único anterior, inserido pela Lei n. 9.708/98, relacionava-se diretamente com o *caput* e não admitia a “adoção de

apelidos proibidos em lei”, no que era redundância inaceitável, pois, havendo lei que o proibisse, seria inútil outra lei para dizer o mesmo, além do fato incontroverso de inexistir qualquer lei proibitória de determinadas alcunhas. Contudo, foi revogado e substituído por texto novo, constante da Lei n. 9.807/99, em descuido lamentável do legislador. O caminho a adotar desdobra-se nas seguintes alternativas:

a) considerados os arts. 40 e 41, a acolhida de apelido para substituir o prenome depende de sentença judicial que, em fazendo coisa julgada, cria para o interessado, novo prenome²⁸⁰;

b) decorre da definitividade do apelido adotado, que o requerimento de mudança só há de ser deferido ao maior e capaz, circunstância de avaliação inviável ao menor, ante os requisitos de seu conhecimento público permanente e de sua notoriedade. O ECA, como se viu, conduz à mesma exegese, no seu art. 47, § 5.º;

c) nenhum apelido é expressamente vedado por qualquer lei, certo que os direitos e garantias individuais, previstos na

Constituição, incluem a aceitação de alcunhas que, aos demais, podem parecer absurdas ou inconvenientes (Zé Bolacha, Turco Loco e Animal, p. ex.). É oportuno lembrar, num país de grande fluxo migratório, conhecidos nomes europeus, como Féder, Cutolo, ou japoneses, como Nakagawa, cujas pronúncias distorcidas levam a expressões impróprias em português;

d) o parágrafo único acrescentado pela Lei n. 9.807/99 permite que decisão judicial, ouvido o Ministério Público, determine a substituição do prenome, nos casos que menciona, cuja apreciação é estranha às atribuições do registrador, que apenas cumprirá o mandado recebido, nos estritos termos que nele se contiverem, para os fins do art. 57, § 7.º. Juiz competente é o assim definido na forma da lei estadual;

e) observada a prevalência dos “valores éticos e sociais da família”, encontrados em outro contexto constitucional (art. 221, IV), a substituição, quando o interessado se diga exposto ao ridículo, também subsiste. Não há norma delimitadora das possibilidades, dependendo da avaliação caso a caso, até

porque as transformações sociais assinaladas na segunda metade do século XX subverteram antigos conceitos. É de entender, assim, que a lei não considera exposição ao ridículo a adoção de nomes característicos de um sexo para pessoas do outro sexo. Lembre-se a existência de apelidos válidos para homens e mulheres (Lula, para Luiz e Luíza; Dadá, para Dario e Daniela; Duda, para Eduarda e Eduardo; Guga ou Gugu, para Gustavo e Augusta, e assim por diante). Mesmo prenome como Andréa, Darcy, Solange têm sido aceitos para ambos os sexos.

159. Retificação de prenome não se confunde com sua mudança — Antes da alteração legislativa do *caput* do art. 58, a jurisprudência distinguiu retificação de mudança do prenome. A nova redação situa-se no campo oposto. Permite troca do prenome escolhido pelos pais, lançado no registro de nascimento, até por *apelidos públicos notórios*. Em acórdão no qual negou provimento a apelação de interessada em mudar seu nome civil pelo de batismo, decidiu o

TJSP que “não se deve confundir a retificação do prenome com a sua mudança, nem mesmo com alteração propriamente dita. Na mudança substitui-se, na alteração modifica-se o que era certo e definitivo, sem qualquer eiva de erro. Na retificação, cogita-se de corrigir erros ou reparar omissões, cometidos na redação do ato de nascimento”. Muito embora a distinção das alternativas consideradas seja da melhor tônica, não é relevante para a nova redação. Não se perca, porém, uma significativa anotação do Tribunal de que “a apelante foi registrada ao nascer com o prenome Antonia e com esse nome casou-se. Assim, verifica-se que os dois atos mais importantes de sua vida, nascimento e casamento, tiveram o uso do prenome, que é, em princípio, como se disse, imutável”.

Concluiu que “na retificação, cogita-se de corrigir erros ou reparar omissões, cometidos na redação do ato de nascimento, não se mudando um nome por outro, senão restaurando o nome verdadeiro, com eliminação das alterações ou omissões havidas. No caso em tela, é uma mudança que se

pretende. Pouco importa seja a requerente conhecida pelo nome de batismo, pois não faz desaparecer o prenome verdadeiro. E no caso de uso dúplice, é evidente deva prevalecer o constante do registro civil”²⁸¹.

160. Registro de que consta apenas o prenome do interessado — Algumas das muitas alternativas proporcionadas pelas alterações de nome e de prenome estão retratadas em questão na qual a situação de fato foi a seguinte: em 1920, inexistia a obrigatoriedade de constar no assento de nascimento os apelidos de família. Nesse ano, foi registrada uma criança apenas com o prenome “José”. Poderia, pois, usar apenas o sobrenome do pai, ou este precedido pelo da mãe, de acordo com o costume. Preferiu a primeira alternativa, mas acrescentou o designativo “Júnior”, embora o genitor tivesse o prenome José Miguel, e não apenas José. E com o nome de José Sant’Anna Júnior praticou atos da vida civil.

Ao casar-se, porém, habilitou-se com o nome de José Miguel de Santana Júnior, certamente em razão de orientação do oficial,

que, em face do designativo “Júnior”, entendeu que o habilitante deveria usar o nome completo do pai.

Seguiu-se pedido de alteração, deferido, a final, quando o tribunal concluiu: “Houve, é certo, além da inclusão desnecessária da expressão Júnior, a alteração da grafia do nome, de Sant’Anna para Santana. Mas sob esse último aspecto houve apenas uma adaptação à ortografia vigente sem qualquer relevância quanto à identificação do titular do nome. Demais, como bem observou o douto procurador de justiça, não se pode deixar de dar relevo ao uso, na formação do nome civil. E, no caso, o atendimento à pretensão ajuizada ‘não causará prejuízo a terceiros, satisfaz a uniformização preconizada e resulta em medida de inegável utilidade para o apelante e seus filhos’”²⁸².

Art. 59. Quando se tratar de filho ilegítimo, não será declarado o nome do pai sem que este expressamente o autorize e compareça, por si ou por procurador especial, para, reconhecendo-o, assinar, ou não sabendo ou não podendo, mandar

assinar a seu rogo o respectivo assento com duas testemunhas.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 73.

161. Assento de filho havido fora do casamento — Para a doutrina clássica, na lei civil eram legítimos os filhos concebidos na constância do casamento, ainda que anulado ou mesmo nulo, se contraído de boa-fé. O parentesco era, na visão anterior, legítimo ou ilegítimo, segundo procedesse ou não do casamento²⁸³. O fato de essas expressões ainda constarem de velhas leis — caso do art. 59 — não as torna inteiramente inaplicáveis, embora devam ser corrigidas pelo legislador. As regras constitucional²⁸⁴ e do CC/02²⁸⁵ proíbem qualquer designação discriminatória relativa à filiação. Tratando-se de filho havido fora do matrimônio legal, o reconhecimento voluntário da paternidade é o de quem a admite, mas pode ser dado pelos pais em conjunto ou separadamente²⁸⁶. Nesse caso, o nome do pai ou da mãe será assentado com sua autorização expressa ou por sua declaração pessoal. O art. 59 refere-se apenas ao pai, mas sua interpretação se

completa necessariamente com a da nova codificação civil.

Quando se tratar de filiação oriunda de relação fora do casamento, quer a lei que o nome do pai seja assentado, se houver sua expressa autorização ou se for ele o declarante. Entende-se, aqui, que a transposição para o assento de declaração de paternidade, depende de expressa anuência do indicado pai. Para dar ao texto examinado interpretação que o compatibilize com a regra constitucional, entende-se que o ser filho (mesmo havido fora do casamento) prepondera, proibida qualquer referência a tal circunstância no registro civil.

As exigências do artigo podem ser assim decompostas pelo registrador, em afinação com o art. 55, *caput*, acrescido, quando se trate de casais não unidos pelo matrimônio, da anuência daquele cujo nome surge no registro:

- a) o pai deve comparecer, por si ou por procurador especial, com poderes expressos;
- b) a autorização deve ser para o fim específico a que se destina;

c) o pai, ou seu procurador, manifestará o reconhecimento, pela assinatura do termo, em presença de duas testemunhas.

A existência de poderes especiais na procuração é formalidade essencial: não sendo expressos e claros, o ato será nulo [287](#). Quando o registro for de filho de mãe solteira é ilegal o uso de expressões como *pai ignorado* ou *pai desconhecido*. A Constituição e a lei proíbem qualquer referência à filiação ilegítima [288](#), sendo violadas pela utilização daqueles termos.

A Lei n. 9.278/98 também foi revogada, quanto aos elementos fundamentais da união estável, pelos arts. 1.723 e seguintes do CC/02, mas não altera a conclusão quanto à necessidade do reconhecimento conjunto por ambos os pais, mesmo se ajustada em contrato expresso. O comparecimento de ambos os genitores é exigível pelo registrador, mas não altera a conclusão; o comparecimento do pai ou o assento autorizado por ele são imprescindíveis para o reconhecimento. O ajuste escrito é, por si mesmo, prova insuficiente de que a convivência subsistia no momento da concepção.

162. Uma discussão histórica — Em meados do século XX foi intenso, no Brasil, o debate sobre o reconhecimento de filhos havidos fora do casamento, tidos ao tempo como ilegítimos, só encerrado com a CF/88. Antes do advento da LRP, Nicolau Zarif, profundo conhecedor dos temas ligados aos registros públicos, negou a ab-rogação da Lei n. 883/49, e a derrogação dos arts. 355 e seguintes do CC/16²⁸⁹, pela LRP.

Ponderou Zarif que o art. 59 da LRP é reprodução do art. 73 do Decreto n. 4.857/39 (anterior Regulamento dos Registros Públicos), que assim dispunha: “sendo o filho ilegítimo, não será declarado o nome do pai, sem que este expressamente o autorize e compareça, por si ou por procurador especial, para, reconhecendo-o, assinar ou, não sabendo ou não podendo, mandar assinar a seu rogo o respectivo assento, com duas testemunhas”. Assim continuou a ser, depois da Carta de 1988 e do ECA, mantida a submissão do reconhecimento à manifestação expressa do pai ou a decisão judicial trânsita em julgado, vedada, contudo, qualquer

referência discriminatória quanto à filiação (CF, art. 227, § 6.º).

Examinando a espécie, o Conselho Superior da Magistratura do TJSP (rel. Des. Acácio Rebouças) entendeu no mesmo sentido que o ilustre procurador paulista.

Os fundamentos do acórdão são de que o registro civil das pessoas naturais existe para tornar certo o estado civil de uma pessoa, e assegurar situação jurídica, em que a ordem pública é interessada²⁹⁰.

A discussão a respeito foi ultrapassada pelo ECA (art. 26), conforme confirmado, ainda, pelo CC/02, nos arts. 1.607 e 1.609. O reconhecimento do adulterino, na constância da sociedade conjugal, foi permitido inicialmente por testamento cerrado e, depois, por sentença judicial transitada em julgado, havendo cinco anos de separação de fato dos cônjuges²⁹¹. Contudo, o oficial não poderá recusar declaração de nascimento feita pelo marido, em nome deste, de filho de sua mulher com outro homem, pois a legitimidade do filho é presumida e só pode ser contestada em juízo, descabendo a apreciação do mérito ao registrador.

Mesmo sendo ambos os pais adúlteros, o assentamento pode ser feito, mas o reconhecimento pelo pai depende de sua anuência ou do trânsito em julgado da decisão judicial que o determine. No plano sociológico-jurídico se contrapõem a difícil situação da criança, de um lado, e, de outro, a imprescindível valoração dos elementos relacionados com o casamento e com a família. A tendência legislativa dos últimos quarenta anos²⁹² é no sentido de preservar o infante e a família, independentemente do matrimônio legal, o que tem autorizado a liberação do reconhecimento, confirmada pela orientação dada ao ECA.

163. Adulterinidade pelo lado paterno

— No passado, o art. 59 foi interpretado restritivamente pelo TJSP ao entender que “não pode ser deferido pedido de retificação de assentamento de nascimento de menor que é filho adúlterino *a patre* e que pretende acrescentar, ao seu nome, apelido de família do pai, antes que seja legalmente reconhecido, o que só é possível após dissolução da sociedade conjugal”. Entendeu a corte

paulista que “a LRP só cuidou da forma do reconhecimento da filiação ilegítima, no termo de nascimento, pressupondo evidentemente que o reconhecimento seja permitido pela lei civil”²⁹³.

Contudo, com a modificação legislativa posterior, qualquer dos cônjuges poderá, ainda na vigência do casamento, reconhecer o filho havido fora do matrimônio, em escrito público ou particular ou por decisão judicial. Os filhos, havidos ou não da relação de casamento, biológicos, por reprodução assistida ou adotados, têm direitos e qualificações iguais²⁹⁴.

Art. 60. O registro conterà o nome do pai ou da mãe, ainda que ilegítimos, quando qualquer deles for o declarante.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 74, parágrafo único.

164. Efeito especial da declaração de nascimento pelo pai ou pela mãe — Nos comentários aos arts. 31, 51 e 65, anotou-se a imperfeição resultante de sua dispersão

pelo texto, distantes uns dos outros, quando seria de melhor técnica se estivessem próximos. Igual ponderação pode ser feita quanto ao art. 60, pois a matéria justificava a proximidade do art. 59 e do art. 55. O assento conterà os requisitos do art. 54, omitido o nome do pai quando declarado o nascimento apenas pela mãe²⁹⁵ e ²⁹⁶.

O pai ou a mãe não podem declarar nascimento de filho seu com omissão de seus sobrenomes, pois nesse artigo *nome* correspondia, na linguagem do tempo, ao prenome e aos *apelidos de família*. O oficial não lavrará o assento, nessas condições, sob pena de nulidade.

165. Reconhecimento de filhos havidos fora do casamento — A legislação sobre reconhecimento de filhos havidos fora do casamento, no Código Civil e nas Leis n. 883/49 e 8.560/92, é de ordem pública e de natureza material ou substantiva, não sendo incompatível com a LRP, “norma simplesmente regulamentadora da prática de atos materiais, estabelecidos com o único objetivo

de documentar ou facilitar a prova de certas situações de fato”.

A jurisprudência anterior à atual Constituição sempre considerou impeditivas do registro de filhos, na conformidade da lei substantiva, a incestuosidade e a adúlterinidade da filiação, vigorando sempre a primeira, e a segunda, enquanto não dissolvida a sociedade conjugal do genitor adúltero²⁹⁷.

O dispositivo constitucional que assegura a igualdade dos filhos, havidos no casamento ou fora deste, mesmo adotivos, altera a exegese do art. 60 e põe em questão a subsistência do aresto referido.

Duas posições se contrapuseram, no passado. Uma, contrária ao registro dos incestuosos e dos adúlterinos, sob a alegação de que a lei não poderia dar respaldo a situações condenadas pela moral e pelo direito. Outra, favorável ao registro, com o argumento de que, fosse qual fosse a origem da filiação, os filhos não deveriam sofrer consequências do erro de seus pais.

No referente aos adúlterinos, a lei e a jurisprudência terminaram por ultrapassar as barreiras existentes, e seu registro é

admitido, quando feita a declaração pelo pai, mesmo em caso de adulterinidade bilateral. Quanto aos incestuosos o registro também passou a ser possível, sem restrição, tendo em vista o veto constitucional a discriminações de qualquer espécie a respeito da filiação²⁹⁸.

Persiste, porém, a necessidade de declaração pelo pai para o assentamento não judicial de seu nome, ante a incerteza da paternidade contraposta à certeza da maternidade, quando reconhecida no registro. O reconhecimento da paternidade, ainda que de modo formalmente incorreto, vale quanto à manifestação da vontade. Assim, o comparecimento do pai, fazendo um segundo registro, “com a mesma publicidade que cerca o ato de reconhecimento, haverá de ter igual eficácia. Ou seja, o segundo registro seria inválido em virtude da existência do primeiro (que, no caso discutido, havia sido feito apenas pela mãe), mas os dados que ali foram inseridos implicam presunção de verdade, exatamente com pertinência às omissões contidas no primeiro registro”²⁹⁹.

Art. 61. Tratando-se de exposto, o registro será feito de acordo com as declarações que os estabelecimentos de caridade, as autoridades ou os particulares comunicarem ao oficial competente, nos prazos mencionados no art. 51, a partir do achado ou entrega, sob a pena do art. 46, apresentando ao oficial, salvo motivo de força maior comprovada, o exposto e os objetos a que se refere o parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Declarar-se-á o dia, mês e ano, lugar em que foi exposto, a hora em que foi encontrado e a sua idade aparente. Neste caso, o envoltório, roupas e quaisquer outros objetos e sinais que trazer a criança e que possam a todo tempo fazê-la reconhecer, serão numerados, alistados e fechados em caixa lacrada e selada, com o seguinte rótulo: “Pertence ao exposto tal, assento de fls. ... do livro ...” e remetidos imediatamente, com uma guia em duplicata, ao juiz, para serem recolhidos a lugar seguro. Recebida e

arquivada a duplicata com o competente recibo do depósito, far-se-á à margem do assento a correspondente anotação.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 75, quanto ao **caput**, e art. 76, parágrafo único, quanto ao parágrafo único.

166. Declaração para assento de nascimento de exposto — Cuidando o art. 61 de menor *exposto* e o art. 62 de *abandonado*, manteve-se a desnecessária distinção da lei anterior. Já não subsiste razão, seja a contar da regra constitucional que proíbe distinções, seja na forma do ECA, para a duplicidade de denominação. Todavia, o CC/02 manteve o destaque do infante exposto no caso da adoção (art. 1.624), com solução igual à do menor com pais desconhecidos, desaparecidos ou destituídos do poder familiar, sem tutor ou de órfão não reclamado por qualquer parente. Para o registro civil (art. 62, parte final) os elementos a serem anotados são os mesmos.

Eram considerados expostos os infantes até 7 anos de idade, encontrados em *estado*

de abandono, onde quer que fosse³⁰⁰, cujos pais eram ignorados.

A indicação de *prazos*, no plural, não tem correspondência no art. 51, que cuida de um quinquídio. Nada mais.

A pena do art. 46 é a de multa na proporção do salário mínimo.

Com a entrada em vigor do Código de Menores, em 1979, os arts. 61 e 62 foram parcialmente revogados, o que se confirmou com o ECA³⁰¹. Sobrevindo o CC/02 acrescentou-se ao ordenamento legal o art. 1.764. Envolve três ordens de providências para menores abandonados:

a) nomeação de tutor pelo juiz, depois de decretada a perda do poder familiar; ou

b) recolhimento em estabelecimento público especializado para tal fim; ou, finalmente,

c) colocá-lo sob a tutela de pessoas que, voluntária e gratuitamente se encarreguem de sua criação.

As medidas de assistência e proteção ao menor serão precedidas pela regularização de seu registro civil. Depende de

determinação da autoridade judiciária competente, de ofício ou a pedido, à vista dos elementos de que dispuser. O Ministério Público será obrigatoriamente ouvido.

No processo referente ao menor em situação irregular, o juiz ordenará o registro, sendo expedido mandado ao oficial, que o cumprirá em seus estritos termos. Tendo notícia de assento anterior do nascimento do menor, imediatamente a comunicará ao juiz, por escrito, antes de fazer o registro.

Nas retificações de registro do menor o oficial averbará o que se contiver no mandado expedido por ordem da autoridade judiciária competente³⁰².

Art. 62. O registro do nascimento do menor abandonado, sob jurisdição do Juiz de Menores, poderá fazer-se por iniciativa deste, à vista dos elementos de que dispuser e com observância, no que for aplicável, do que preceitua o artigo anterior.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 76.

167. Menor abandonado — O conceito de menor abandonado não se distinguia, para fins de registro, do de exposto. Designava o que não tinha quem dele cuidasse ou que se apresentasse como seu representante legal, obrigado a vigiá-lo, a atender a seus interesses e necessidades, apoiando-o e orientando-o na vida³⁰³. Como se viu no comentário do artigo anterior, o Código de Menores revogou este dispositivo, o que o ECA confirmou.

O menor, não tendo pai, mãe, tutor, nem quem, por qualquer título, assumira responsabilidade por sua vigilância, direção ou educação, ou voluntariamente o traga com ânimo permanente, em seu poder ou companhia, deve ser confiado à jurisdição do juiz da Infância e da Juventude, competente na forma da Lei de Organização Judiciária local. O magistrado, convencendo-se de que o menor não tem registro, deverá, mediante ordem escrita ao registrador civil, providenciá-lo, antes mesmo das medidas de assistência e proteção ao menor em situação irregular³⁰⁴.

Art. 63. No caso de gêmeos, será declarada no assento especial de cada um a ordem de nascimento. Os gêmeos que tiverem o prenome igual deverão ser inscritos com duplo prenome ou nome completo diverso, de modo que possam distinguir-se.

Parágrafo único. Também serão obrigados a duplo prenome, ou a nome completo diverso, os irmãos a que se pretender dar o mesmo prenome.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 77.

168. Regra especial para o registro de gêmeos — Há restrição à liberdade de escolha do nome, como ocorre no art. 55, parágrafo único. Tolhe-se o direito à livre opção dos pais, em prol do bem maior, que é o da individuação do sujeito, pelo nome.

A ordem de nascimento deve ser indicada com rigor, pela importância dos direitos que daí decorrem. Pode ocorrer, por exemplo, que disposição testamentária beneficie somente o primeiro filho de um casal. Tratando-se de gêmeos, a ordem será

relevante e comprovável mediante o assento do registro civil.

O TJPE julgou curiosa questão (ac. unân. da 2.^a Câm., AC 91.0002240- 3, rel. Des. Napoleão Tavares, *RT*, 695:178) de gêmeas nascidas em 1932. Uma delas foi registrada e a outra teve seu nascimento apenas anotado na Igreja Católica, no batismo, e, por isso, requereu, dezenas de anos depois, o assento oficial, laico. Dispôs o acórdão no sentido de que “quem ainda não consta do registro civil, e comprova ser irmã gêmea de pessoa anterior e regularmente registrada, tem direito ao registro, nos mesmos termos”.

169. Prenome duplo e nome completo

— O texto deveria vedar a atribuição de igual prenome simples aos gêmeos. Declarado prenome composto, um ou mais de seus elementos serão diversos, negando-se o oficial ao assento e, em caso de insistência, submetendo dúvida ao juiz competente. A lei dá ao declarante opção pelo prenome duplo ou pela atribuição de nome completo, ou seja, prenome mais sobrenome diverso, não afirmando com suficiente clareza o princípio

geral da necessária individuação das pessoas, pelo nome.

A lei, neste trecho, menciona *nome completo*. Trata-se de redundância. *Nome*, em sentido amplo — como se anotou em outros passos—, compreende prenome mais sobrenome. *Nome completo* também foi usado no art. 55 e aqui se refere ao conjunto formado pelo prenome e pelos apelidos de família, a serem compostos com elementos diversos, conforme melhor pareça aos pais, mas de molde a distinguir os gêmeos, vedada a igualdade. A solução apontada é frequente quando um dos filhos tem o sobrenome do pai e outro tem os sobrenomes do pai e da mãe.

Art. 64. Os assentos de nascimentos em navio brasileiro mercante ou de guerra serão lavrados, logo que o fato se verificar, pelo modo estabelecido na legislação de marinha, devendo, porém, observar-se as disposições da presente Lei.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 78.

170. Nascimento em navio brasileiro—

O art. 64 deve ser visto em sua perspectiva histórica, desde o direito anterior à LRP, em período no qual as comunicações entre estados litorâneos eram possíveis quase exclusivamente por mar. Sua leitura deve ser feita em conjunto com os arts. 32, § 2.º, e 51. O tempo em que a obrigação deve ser cumprida, *logo que o fato se verificar*, é imediato. Não se aplica o prazo genérico de quinze dias (art. 50), à vista das circunstâncias especiais a que o artigo se reporta, nem é relevante a nacionalidade dos pais para impedir o assento.

Embora o dispositivo não se refira a aeronaves, a interpretação sistemática é no sentido de que, ocorrendo o nascimento em voo, aplicar-se-á, no que couber, a legislação aeronáutica³⁰⁵ e, no que for omissa, a de marinha. Constituiu elemento essencial da exegese deste artigo que a nave na qual o fato ocorra seja matriculada ou registrada no Brasil. Estamos numa fase de transição, em matéria de transportes mais velozes. A lei, com natural retardo, aos poucos terá de se

adaptar às novas realidades criadas pela ciência.

Em qualquer caso, porém, o responsável pelo lançamento originário, nos livros de bordo, é sempre o comandante, como se vê do art. 65.

Art. 65. No primeiro porto a que se chegar, o comandante depositará imediatamente, na capitania do porto, ou em sua falta, na estação fiscal, ou ainda, no consulado, em se tratando de porto estrangeiro, duas cópias autenticadas dos assentos, referidos no artigo anterior, uma das quais será remetida, por intermédio do Ministério da Justiça, ao oficial do registro, para o registro, no lugar de residência dos pais ou, se não for possível descobri-lo, no 1.º Ofício do Distrito Federal. Uma terceira cópia será entregue pelo comandante ao interessado que, após conferência na capitania do porto, por ela poderá, também, promover o registro no cartório competente.

Parágrafo único. Os nascimentos ocorridos a bordo de quaisquer

aeronaves, ou de navio estrangeiro, poderão ser dados a registro pelos pais brasileiros no cartório ou consulado do local do desembarque.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 79.

171. Obrigações do comandante e dos pais nos nascimentos a bordo —No mesmo sentido do art. 64, deve este dispositivo ser interpretado em conjunto com os arts. 32, § 2.º, e 51, dizendo respeito a nave brasileira. *Interessado*, na parte final, é o pai, a mãe, ou parente a bordo.

O parágrafo único repete, em parte, o art. 51. No que tange a navio, o parágrafo compreende o estrangeiro. Em se tratando de aeronave, cuida-se de nacional e alienígena. Havendo nascimento em avião, aplicam-se os arts. 64 e 65, *caput*. Ter-se-á em conta a tipicidade da legislação aeronáutica e as convenções às quais o Brasil se filiar.

Havendo nascimento a bordo de navio estrangeiro, sendo brasileiros os pais, declararão o nascimento no cartório ou consulado do *lugar de desembarque*, expressão

mais feliz que “local do destino”, ao qual alude o art. 51.

Art. 66. Pode ser tomado assento de nascimento de filho de militar ou assemelhado em livro criado pela administração militar mediante declaração feita pelo interessado ou remetida pelo comandante de unidade, quando em campanha. Esse assento será publicado em boletim da unidade e, logo que possível, trasladado por cópia autenticada, **ex officio** ou a requerimento do interessado, para o cartório de registro civil a que competir ou para o do 1.º Ofício do Distrito Federal, quando não puder ser conhecida a residência do pai.

Parágrafo único. A providência de que trata este artigo será extensiva ao assento de nascimento de filho de civil, quando, em consequência de operações de guerra, não funcionarem os cartórios locais.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 80.

172. Interferência com a legislação militar — O art. 66 é interpretável em conjunto com a legislação militar. O comandante da unidade indicará os elementos referidos no art. 50. A distinção entre *militar* e *assemelhado* deve constar do ato militar, ao qual o registrador é estranho. Faltando dados, pode exigir sua complementação. No que se refere ao registro civil, deve o serventário atentar para o cumprimento das formalidades legais, seja no lugar da residência dos pais, seja no 1.º Ofício do Distrito Federal. O “*cartório a que competir*” é o do lugar do parto, como resulta do art. 50.

Trata-se de assento excepcional, tomado na corporação militar. Até meados do século XX cabia apenas em época de conflitos armados, assim aceito o sentido da expressão *em campanha*, no final do primeiro período do artigo. Com a missão de tropas brasileiras a serviço da ONU, no Exterior (ex.: Timor Leste e Haiti) a exegese deve ser alargada. A mesma excepcionalidade explica a simples possibilidade consequente da locução *pode ser*, com a qual o dispositivo principia. Se as condições, a critério da autoridade

castrense, dispensarem a tomada do assento, este será feito normalmente no registro civil.

Capítulo V

DA HABILITAÇÃO PARA O CASAMENTO

Art. 67. Na habilitação para o casamento, os interessados, apresentando os documentos exigidos pela lei civil, requererão ao oficial do registro do distrito de residência de um dos nubentes, que lhes expeça certidão de que se acham habilitados para se casarem.

§ 1.º Autuada a petição com os documentos, o oficial mandará afixar proclamas de casamento em lugar ostensivo de seu cartório e fará publicá-los na imprensa local, se houver. Em seguida, abrirá vista dos autos ao órgão do Ministério Público, para

manifestar-se sobre o pedido e requerer o que for necessário à sua regularidade, podendo exigir a apresentação de atestado de residência, firmado por autoridade policial, ou qualquer outro elemento de convicção admitido em direito.

§ 2.º Se o órgão do Ministério Público impugnar o pedido ou a documentação, os autos serão encaminhados ao juiz, que decidirá sem recurso.

§ 3.º Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias a contar da afixação do edital em cartório, se não aparecer quem oponha impedimento nem constar algum dos que de ofício deva declarar, ou se tiver sido rejeitada a impugnação do órgão do Ministério Público, o oficial do registro certificará a circunstância nos autos e entregará aos nubentes certidão de que estão habilitados para se casar dentro do prazo previsto em lei.

§ 4.º Se os nubentes residirem em diferentes distritos do Registro Civil,

em um e em outro se publicará e se registrará o edital.

§ 5.º Se houver apresentação de impedimento, o oficial dará ciência do fato aos nubentes, para que indiquem em 3 (três) dias prova que pretendam produzir, e remeterá os autos a juízo; produzidas as provas pelo oponente e pelos nubentes, no prazo de 10 (dez) dias, com ciência do Ministério Público, e ouvidos os interessados e o órgão do Ministério Público em 5 (cinco) dias, decidirá o juiz em igual prazo.

§ 6.º Quando o casamento se der em circunscrição diferente daquela da habilitação, o oficial do registro comunicará ao da habilitação esse fato, com os elementos necessários às anotações nos respectivos autos.

Direito anterior: Código de Processo Civil de 1939, art. 742 c/c o art. 1.218, VIII, do Código de Processo Civil de 1974.

173. Leis no tempo: CPC e LRP — O processo de habilitação para o casamento foi

remetido pelo CPC, que entrou em vigor em 1974, ao de 1939 (art. 1.218, VIII). Todavia, a LRP, embora de 1973, vigorou depois do novo texto processual, para revogar a remissão deste ao antecedente, a partir de 1.º de janeiro de 1976, a qual, por seu turno, perdeu vigência em janeiro de 2003, quanto à habilitação, cujo processo passou a ser regulado pelos arts. 1.525 a 1.532 do CC/02. Os arts. 1.511 e 1.513 do CC/02 fixaram regras fundamentais sobre o casamento. Diz o primeiro que o matrimônio legal estabelece comunhão plena de vida dos cônjuges, com base na igualdade de direitos e deveres.

A firmeza da instituição matrimonial é definida no art. 1.513, quando veda a qualquer pessoa, de direito público ou privado, interferir na vida com comunhão de família, estendendo, assim, a garantia aos cônjuges e a seus familiares, o que, à vista do art. 226 da CF, também se aplica à união estável.

Entre as garantias formais do casamento está a resultante de averbação em registro público das sentenças que decretarem a nulidade ou anulação do casamento, o divórcio,

a separação judicial e o restabelecimento da sociedade conjugal (art. 10, I, do CC/02).

A CF alterou a justiça de paz, integrada no Poder Judiciário, dando-lhe novas atribuições³⁰⁶, deferindo competência para criá-la à União e aos Estados. Será remunerada, composta de homens e mulheres no gozo de seus direitos políticos, escolhidos pelo voto dos eleitores da respectiva região, com mandato por quatro anos, renovável ou não, segundo a lei ordinária, podendo celebrar casamentos e acompanhar o processo de habilitação. Por isso, notários e registradores devem atentar para os termos da lei (federal ou estadual) que der os elementos operacionais desse ramo do Judiciário, que guardarão necessária fidelidade ao padrão ditado pela União.

O art. 8.º da Lei n. 9.278/96 era inconstitucional, pois — independentemente das formalidades para a habilitação e a celebração do matrimônio, atribuídas ao juiz de paz — autorizava a conversão da união estável em casamento, mediante requerimento ao oficial do registro civil. O art. 1.726 do CC/02 condiciona o registro à prévia decisão judicial,

requerida por ambos os companheiros, revogando a norma anterior.

174. Habilitação para o casamento — O formalismo do casamento legal subsiste por atos preparatórios, de celebração e posteriores a estes, cabendo ao oficial dar atenção severa às normas do CC/02, na parte em que regulem diferentemente da LRP os atos de responsabilidade do delegado.

Habilitar para o matrimônio consiste em definir a aptidão jurídica dos nubentes, que atuam no processo juntamente com o oficial, o representante do Ministério Público e o juiz. O casamento subsiste como ato *formal* nos atos preparatórios, nos de celebração e nos imediatamente posteriores a esta.

Competem aos interessados dois procedimentos fundamentais:

a) requerimento ao oficial para que expeça certidão de que estão habilitados para o casamento;

b) apresentação (art. 67, *caput*) dos documentos exigidos pela lei civil (CC/02, art. 1.525):

b.1) certidão de nascimento ou documento equivalente;

b.2) autorização das pessoas sob cuja dependência legal estiverem, ou ato judicial que a supra;

b.3) declaração de duas testemunhas maiores, parentes ou não, que atestem conhecê-los e afirmem não existir impedimento que os iniba de casar;

b.4) declaração do estado civil (solteiro, viúvo ou divorciado), do domicílio e da residência atual dos contraentes e de seus pais, se forem conhecidos;

b.5) certidão de óbito do cônjuge falecido, de sentença declaratória de nulidade ou de anulação do casamento, transitada em julgado, ou do registro de sentença de divórcio.

A idade do nubente brasileiro é comprovável através de certidão extraída do termo de nascimento, certidão do casamento anterior ou documento de identidade na forma da lei. A do estrangeiro, através de cédula de identidade expedida de acordo com a lei brasileira, passaporte traduzido ou acompanhado de atestado passado pela autoridade consular de seu país de origem³⁰⁷.

Se o nubente estiver sob dependência legal de analfabeto, a autorização deste é reduzida a termo nos autos de habilitação, com oposição de sua impressão digital e assinatura a rogo, em presença de duas testemunhas qualificadas, também signatárias do termo.

Se algum dos contraentes houver residido a maior parte do último ano em outro Estado, exhibirá prova de que o deixou sem impedimento para casar ou que cessou o existente.

Cumprida a parte inicial atribuída aos interessados, deverá o oficial:

a) receber e autuar a petição, com os documentos, verificando, desde logo, se atende aos requisitos do art. 1.525 do CC/02 e orientando os contraentes no sentido de corrigirem eventuais deficiências;

b) extrair o edital e o afixar nas circunscrições do Registro Civil de ambos os nubentes e o divulgar pela imprensa local, se houver, salvo se a autoridade competente a dispensar;

c) dar vista ao Ministério Público.

Recebida a autuação, incumbe ao representante do Ministério Público optar por um destes caminhos:

a) manifestar-se pelo deferimento do pedido de certidão; ou,

b) requerer o que for necessário, inclusive atestado de residência expedido pela autoridade policial; ou, ainda,

c) impugnar o pedido ou a documentação, motivando as razões de sua oposição a que o casamento seja contraído sem prévia observância das exigências anotadas.

Cabe aos nubentes, livremente, escolher o juiz de paz perante o qual vão casar-se. Sofrem restrição, porém, no pedido de certidão, que deve ser dirigido ao registrador civil da residência de ambos, se for o mesmo ou de cada um deles. *Distrito* de residência é divisão administrativa do Município na qual viva o nubente³⁰⁸.

O art. 67 refere *impugnação* (§ 2.º) e *impedimento* (§§ 3.º e 5.º) como atos diversos quanto ao significado e ao processo.

Impedimento é o obstáculo legal ao casamento (CC/02, art. 1.521) denunciado

pelas pessoas aferidas no art. 1.522, que distingue as *causas impeditivas* (não podem casar) das *suspensivas* (não devem casar). O texto de 2002 afirma nulo o casamento do enfermo mental sem o necessário discernimento para os atos da vida civil e com infringência dos impedimentos do art. 1.521. A menos que a insanidade seja evidente, a atenção particular do registrador civil deverá concentrar-se nos impedimentos absolutos, que podem ser opostos até o momento da celebração do casamento, por qualquer pessoa capaz.

Também se denomina impedimento o obstáculo que, sem vedar ou invalidar o matrimônio, impõe aos contraentes certas restrições. Ao primeiro tipo, que invalida o ato inexoravelmente, a Lei de Introdução ao Código Civil denomina *impedimento dirimente* (art. 7.º, § 1.º). No CC/02 o art. 1.523 alude a esta segunda espécie, dizendo o *caput*: “não devem casar”.

Impugnação ao pedido é oposição à pretensão dos nubentes, com base em deficiência documental, dedutível pelo órgão do Ministério Público. No cumprimento de seu

dever de fiscal da lei, pode o curador também suscitar impedimentos.

A ciência do impedimento (§ 5.º) corresponde a uma intimação feita pelo oficial aos nubentes, para, querendo, lhe darem resposta. Deve ser cabal, fornecendo o nome do oponente, bem assim os fundamentos e provas por ele apresentados. Os impedimentos e as impugnações serão opostos (CC/02, art. 1.529) em declaração escrita e assinada³⁰⁹, instruída com as provas do fato alegado ou a indicação do lugar onde possam ser obtidas. Se a declaração for apresentada sem tais elementos e seu enunciado não caracterizar adequadamente os fatos aos quais se refira, poderá o oficial, em seu prudente juízo, desconsiderá-la. A norma do art. 1.529 não constava do CC/16, nem foi incluída no art. 67, ora analisado. Antes de decidir a respeito, o delegado observará o dever de cautela — também não previsto na legislação precedente — a respeito dos fatos que podem invalidar o casamento e os referentes ao regime de bens. Mesmo que a declaração do terceiro não tenha sido instruída com os elementos exigidos, ouvirá os nubentes a

respeito, colhendo os esclarecimentos que queiram produzir. Se, contudo, a impugnação for apresentada pelo Ministério Público (§ 2.º do art. 67), cumprirá necessariamente o procedimento ali previsto.

Da decisão do juiz, na impugnação, não cabe recurso da parte ou do Ministério Público. Se for contrária aos noivos, estes providenciarão novo processo habilitatório, corrigindo o defeito.

Se a decisão for proferida em caso de impedimento, caberá recurso de apelação, em quinze dias, a contar da intimação, correndo o prazo nas férias³¹⁰.

O *proclama* (nome clássico do edital anunciando a intenção dos nubentes) é forma de publicidade ativa, destinada a, transitoriamente, dar ciência a todos do povo que duas pessoas querem casar-se, propiciando ensejo de serem denunciados os impedimentos³¹¹. O proclama deve referir, pelo menos: nome, data e local de nascimento, estado civil e domicílio dos pretendentes, nome de seus pais. O registro de proclama é escriturado cronologicamente, com resumo do que constar dos editais expedidos pelo registrador

ou recebidos de outros (arts. 43 e 44). A diversidade parcial entre o CC/02 e a LRP recomenda cautela maior; para a aplicação simultânea dos dois textos, preponderante a da codificação civil, por ser posterior. O *caput* do art. 67 deve ser cumprido conjuntamente com o art. 1.527 do CC/02, que o alterou em parte, e a dispensa de proclamas, com o art. 69 da LRP.

O prazo de eficácia da habilitação (90 dias) é decadencial, contado da data da certidão de que inexistem impedimentos para o matrimônio. Termina no fim do nonagésimo dia [312](#).

Na prática brasileira o proclama revelou-se formalidade inútil, pela falta de efeito palpável. Na quase totalidade dos casos a publicidade, que dele resulta, termina sem repercutir no registro civil.

Se o casamento for celebrado no mesmo serviço, o serventuário certifica resumidamente; se em outro, refere os elementos indicados no art. 70.

Art. 68. Se o interessado quiser justificar fato necessário à habilitação para o casamento, deduzirá sua intenção

perante o juiz competente, em petição circunstanciada, indicando testemunhas e apresentando documentos que comprovem as alegações.

§ 1.º Ouvidas as testemunhas, se houver, dentro do prazo de 5 (cinco) dias, com a ciência do órgão do Ministério Público, este terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para manifestar-se, decidindo o juiz em igual prazo, sem recurso.

§ 2.º Os autos da justificação serão encaminhados ao oficial do registro para serem anexados ao processo da habilitação matrimonial.

Direito anterior: Código de Processo Civil de 1939, art. 743.

175. Justificação no processo habilitatório — Ao processo de *justificação* ³¹³ fez-se referência no comentário ao art. 46. Em matéria de registro civil, entretanto, nenhum processo de justificação para retificar, restaurar ou abrir assento será entregue à parte, mas ficará arquivado na serventia em que se desenvolveu (art. 111).

O processo na habilitação deve ser rápido, dada a especial circunstância de se ligar ao casamento. As formalidades hão de ser observadas, sem sacrifício do legítimo direito dos interessados, sob o risco de óbvios efeitos antissociais e desprestígio para a Justiça, de contraírem matrimônio na data de sua conveniência. A prestação jurisdicional, no Brasil, tem-se tornado cada vez mais lenta e difícil. O retardamento dos processos habilitatórios tenderá a afastar do casamento os interessados. A data da juntada dos autos de justificação ao processo habilitatório é certificada pelo oficial do registro civil, no processo.

Art. 69. Para a dispensa de proclamas, nos casos previstos em lei, os contraentes, em petição dirigida ao juiz, deduzirão os motivos de urgência do casamento, provando-a, desde logo, com documentos ou indicando outras provas para demonstração do alegado.

§ 1.º Quando o pedido se fundar em crime contra os costumes, a dispensa de proclamas será precedida da audiência dos contraentes,

separadamente e em segredo de justiça.

§ 2.º Produzidas as provas dentro de 5 (cinco) dias, com a ciência do órgão do Ministério Público, que poderá manifestar-se, a seguir, em 24 (vinte e quatro) horas, o juiz decidirá, em igual prazo, sem recurso, remetendo os autos para serem anexados ao processo de habilitação matrimonial.

Direito anterior: Código de Processo Civil de 1939, art. 744.

176. Dispensa de proclamas — O casamento pode ser realizado sem a divulgação de proclamas, quando:

a) ocorrer motivo urgente que justifique sua imediata celebração;

b) estiver algum dos contraentes em iminente risco de vida³¹⁴.

A dispensa é permissão judicial para o não cumprimento da obrigação de divulgar previamente o pretendido matrimônio. Decorre, no casamento com iminente risco de vida (art. 76), da possibilidade da morte próxima,

caso em que independe de prévia autorização judicial. Havendo delito contra os costumes³¹⁵, a dispensa dos proclamas há de ser dada, inclusive por ser o casamento do ofensor com a ofendida causa extintiva de punibilidade, nos crimes contra a liberdade sexual e corrupção de menores e de rapto. A sedução deixou de configurar delito, à vista da revogação do art. 217 do Código Penal. (Lei n. 11.106/05).

177. Concessão de caráter excepcional

— A dispensa é favor excepcional porque os proclamas se destinam, em tese, a permitir a suscitação de impedimentos para o matrimônio. O motivo de urgência é examinado pelo juiz, que decide, fundamentando³¹⁶. O magistrado retardará a concessão em caso de dúvida quanto à possibilidade de existir em impedimentos³¹⁷. Da decisão não cabe recurso. Se denegatória, os proclamas serão tirados na forma do art. 67. O pronunciamento judicial, todavia, deve atender à regra processual do § 1.º do art. 69, com a necessária urgência, ante as condições de fato próprias da situação retratada na cabeça do artigo.

Capítulo VI

DO CASAMENTO

Art. 70. Do matrimônio, logo depois de celebrado, será lavrado assento, assinado pelo presidente do ato, os cônjuges, as testemunhas e o oficial, sendo exarados:

1.º) os nomes, prenomes, nacionalidade, data e lugar do nascimento, profissão, domicílio e residência atual dos cônjuges;

2.º) os nomes, prenomes, nacionalidade, data de nascimento ou de morte, domicílio e residência atual dos pais;

3.º) os nomes e prenomes do cônjuge precedente e a data da dissolução do casamento anterior, quando for o caso;

4.º) a data da publicação dos proclamas e da celebração do casamento;

5.º) a relação dos documentos apresentados ao oficial do registro;

6.º) os nomes, prenomes, nacionalidade, profissão, domicílio e residência atual das testemunhas;

7.º) o regime de casamento, com declaração da data e do cartório em cujas notas foi tomada a escritura antenupcial, quando o regime não for o da comunhão ou o legal que, sendo conhecido, será declarado expressamente;

8.º) o nome, que passa a ter a mulher, em virtude do casamento;

9.º) os nomes e as idades dos filhos havidos de matrimônio anterior ou legitimados pelo casamento;

10) à margem do termo, a impressão digital do contraente que não souber assinar o nome.

Parágrafo único. As testemunhas serão, pelo menos, duas, não dispendo a lei de modo diverso.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 87.

178. Solenidade matrimonial — O art. 70 foi revogado implicitamente pelo art. 1.536 do CC/02, que regula, com seus incisos, a lavratura do assento do matrimônio, depois de celebrado no dia, hora e lugar previamente designados pela autoridade que presidir o ato, após cumprido o processo de habilitação. A celebração na sede do serviço terá toda a publicidade e assegurará o acesso a quem queira presenciá-la, abertas as portas. A autoridade celebrante pode permitir, a pedido dos contraentes, que a solenidade se realize em outro edifício, público ou particular. Neste último caso, as portas também permanecerão abertas durante todo o ato, em exigência nem sempre aplicável, se o edifício for público, cuja cessão e utilização depende de normas administrativas a serem observadas pelo celebrante. As modificações introduzidas pelo CC/02 são explicados no número seguinte deste capítulo.

Para o ato na sede do serviço do registro civil haverá, no mínimo, duas testemunhas, parentes ou não dos contraentes. Em duas alternativas as testemunhas serão quatro, ao

menos: se o casamento for em edifício particular e se algum dos contraentes não souber ou não puder escrever. Atendidas essas formalidades, e manifestando os nubentes livremente que se acham no propósito de casar, proferirá o juiz de casamento as palavras solenes da declaração de casados³¹⁸.

Tanto para a habilitação quanto para a celebração do matrimônio, quando haja representação por procurador, o mandato deve conter poderes especiais para o ato e referência expressa ao nome da pessoa com a qual o outorgante vai casar-se.

O CC/02 marca, no art. 1.514, o momento exato em que o casamento se confirma. É o da manifestação positiva do homem e da mulher, perante o juiz, acerca de sua livre vontade de se casarem, estabelecerem vínculo conjugal, e a autoridade os declara casados. A assinatura do termo formaliza a união, mas esta se acha plenamente caracterizada com a afirmativa pronunciada pelos nubentes e pelo juiz de casamentos que presidiu a celebração (art. 1.535 do CC/02). Nenhuma retratação será aceita no momento seguinte, assim o declarando

circunstanciadamente e assinando o presidente do ato, com certidão do oficial, em seguida à lavratura do assento, com os dados referidos no art. 1.536 do CC/02.

179. O assento de matrimônio e a lei no tempo — A prática comum de o termo estar lançado no livro antes da cerimônia começar, para a só colheita das assinaturas depois de sua leitura, em voz alta, para os nubentes e testemunhas, não invalida o ato, contanto que cumpridas todas as demais formalidades e claramente manifestada a livre vontade dos noivos.

Como se vê, deixou de ser necessária, a partir da vigência do CC/02, a indicação do lugar de nascimento e da nacionalidade dos cônjuges e a nacionalidade dos pais e testemunhas. A expressão *quando for o caso* foi retirada do inciso III. A redação do CC/16, dada ao art. 195 (modificada pela LRP) foi reproduzida, com pequenas alterações no CC/02.

Alteração especialmente significativa é a da exclusão do inciso 8.º, pelo qual o assento acolheria o nome que a mulher passaria a ter

em virtude do casamento ou se ela manteria o de solteira. O art. 1.565 do CC/02 permite, em seu § 1.º, a qualquer dos nubentes, se assim o desejar, acrescer ao seu o sobrenome do outro. O registrador civil deve tomar o verbo *acrescer* em sentido literal: aquele que desejar o acréscimo continuará com seu sobrenome e mais os do cônjuge, seja o homem, seja a mulher. Em agosto de 2001, o Desembargador Luis de Macedo, Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo³¹⁹, havia confirmado precedente de 1996, do mesmo Tribunal paulista, para reconhecer, com base na igualdade constitucional entre marido e mulher, a possibilidade de que o marido adote o patronímico da esposa³²⁰.

O art. 70 revogou o art. 195 do CC/16. Entretanto, ao ser editada a LDiv, o legislador não atentou para essa circunstância. O art. 50, IV, da LRP deu nova redação ao inciso VII do art. 195 do CC/16. O art. 70 da LRP se manteve em vigor, menos o item 7.º, até que a matéria viesse a ser regulada, pelo CC/02, no art. 1.536, cuja redação, embora a semelhança com o art. 70 da lei registrária, o

revogou. O *caput* do art. 1.536 confirma a integral produção de efeitos do casamento, logo depois de celebrado. Segue-se a formalidade da lavratura do assento pelo oficial, no livro de registro, o que, em sendo feito, é assinado pelo presidente do ato, pelos cônjuges, pelas testemunhas e pelo oficial do registro. A ordem das assinaturas não interfere com a validade do artigo, pois basta que todos os indicados o firmem e que contenha os demais elementos do art. 1.536:

a) prenomes, sobrenomes, datas de nascimento, profissão, domicílio e residência atual dos cônjuges³²¹. A menção aos cônjuges exige a indicação de seu domicílio, na condição de casado;

b) prenomes, sobrenomes, datas de nascimento ou de morte, domicílio e residência atual dos pais, estejam ou não casados, tendo ou não o mesmo domicílio. A dupla menção de domicílio e residência não conflita com a referência exclusiva a endereço comercial ou de outra natureza: o da residência, na data do casamento (esse o sentido do adjetivo *atual* nos incisos do art. 1.536);

c) prenome e sobrenome do cônjuge precedente e a data da dissolução do casamento anterior, por divórcio ou morte. Se a união anterior foi declarada nula, é como se não houvesse existido, dispensada a referência, mas arquivada em cartório a certidão que a comprove;

d) data da publicação dos proclamas e da celebração do casamento, sua eventual dispensa ou a do prazo, quando seja o caso;

e) relação dos documentos apresentados ao oficial do registro;

f) prenome, sobrenome, profissão, domicílio e residência atual das testemunhas;

g) regime de bens do casamento, com a declaração da data e do cartório em cujas notas foi lavrada a escritura antenupcial, quando não for o da comunhão parcial, ou o obrigatoriamente estabelecido, nas situações em que a separação total seja imposta³²².

A identificação dos cônjuges, apesar da diferença de nomenclatura entre a lei registrária e o novo Código (a partir de 11-1-2002), continua igual. As testemunhas devem satisfazer, para o cumprimento de

sua missão, os requisitos da lei civil, em vigor na data do depoimento.

Na tradição do direito brasileiro, a mulher, ao casar-se, era obrigada a acrescentar ao seu nome os apelidos de família do marido. A exigência, posteriormente amenizada com a permissão de manter o nome de solteira, foi abandonada no CC/02, autorizado qualquer dos cônjuges a adotar o sobrenome do outro (art. 1.565, § 1.º), sem reciprocidade. A manutenção, por ambos, do nome anterior ao casamento está implícita, pois subordina a decisão ao que cada um adotar, individualmente, a respeito.

As formalidades essenciais da celebração estão indicadas nos arts. 1.533 a 1.542 do Código de 2002, aí incluído o art. 1.536, antes examinado. Na lei registrária, elas compreenderam, quase sem alteração, durante a maior parte do século XX, o seguinte:

a) presença simultânea dos contraentes (ou procuradores com poderes especiais) perante a autoridade competente;

b) manifestação pelos nubentes do livre e espontâneo propósito de se casarem;

c) coparticipação da autoridade competente no ato do casamento, realizando-o na forma da lei³²³.

Se os interessados não dispuserem de todos os dados exigidos pelo artigo, o oficial referirá a circunstância às testemunhas, fazendo constar do assento.

Na ata do casamento não é acolhida declaração dos nubentes de que querem reconhecer filhos havidos de relação que mantiveram anteriormente, mas registrados em nome da mãe ou mesmo não registrados, sendo observado nessa matéria o disposto nos arts. 1.607 e s. do CC/02 (v., ainda, o item 236, adiante).

A legitimação (termo a ser lido como equivalente a reconhecimento), nessa hipótese, é viabilizada mediante escritura pública ou escrito particular, firmado pelos pais ou por procurador com poderes especiais. O escrito particular deve conter os elementos de identificação dos filhos e ser assinado em presença de duas testemunhas e do registrador, que assim certificará, ou trazer as assinaturas reconhecidas por tabelião³²⁴, sendo arquivado no registro civil.

Se o casamento for assentado no mesmo serviço em que os filhos estão registrados pela mãe, o oficial receberá o instrumento público ou particular e fará as retificações (inclusive dos nomes de família) e as anotações necessárias.

Tratando-se de registradores diversos, o oficial comunicará o reconhecimento aos serventuários sob cuja responsabilidade ocorreram os registros originais (art. 103).

180. Retificação do regime de bens no assento de casamento— O CC/02 alterou antiga regra do direito brasileiro, a qual dizia: “o regime de bens entre cônjuges começa a vigorar desde a data do casamento, e é irrevogável” (CC/16, art. 230). Ao tempo, o regime legal era o da comunhão universal, alterado em 1977 pela LDiv, que modificou, para esse fim, o art. 258 do CC/16, passando-o para o da comunhão parcial, mas ainda irrevogável.

O CC/02 permite a livre convenção do regime de bens, mantendo referência ao início na data do casamento, mas admite a alteração³²⁵. Sua apreciação, salvo no momento

do registro, é estranha ao oficial, cabendo-lhe cumprir os termos da autorização judicial imprescindível.

“Se o regime de separação legal de bens decorreu de imposição legal injustificada e não da vontade dos contraentes, nada impede a retificação do registro erroneamente lançado, para o de comunhão de bens. Tal procedimento não interfere com o princípio da irrevogabilidade do regime matrimonial de bens.” Discutiu o TJSP, antes da Lei n. 6.515/77, questão em que os requerentes pediam retificação do assento de seu casamento para declará-lo celebrado no regime da comunhão universal e não pelo de separação legal de bens, como constou. Na ocasião do matrimônio o genitor da contraente estava desaparecido. Seu consentimento foi suprido em juízo, apesar de a mãe, que àquele tempo exercia o pátrio poder, haver expressamente concordado com o ato.

A conclusão do acórdão foi a de que “o pedido se fundava em erro na lavratura do assento, impondo a separação legal, quando esta não se justificava”. Se o regime impugnado decorreu de injustificada aplicação da

lei e não da vontade dos contraentes, nada impede a retificação do registro erroneamente lançado. Aliás, se prevalecesse de modo absoluto o que consta do assento matrimonial, mesmo que comprovadamente maculado de equívoco, os casamentos obrigatoriamente celebrados pelo regime da separação legal e, por lapso, efetuados sob o regime da comunhão de bens, seriam mantidos, o que é inaceitável. Alguns autores, procurando explicar a cogitação trazida a exame, equivocam-se, salientando cuidar-se de uma exceção à regra da imutabilidade do regime matrimonial. O que aconteceu nesse caso e no focalizado no processo foi a simples correção de um engano na lavratura do ato³²⁶.

181. Ação de viúva para cancelar referência ao primeiro casamento do marido

— Interessante questão foi apreciada pelo TJSP, em ação de viúva para cancelar referência ao primeiro casamento de seu marido, no âmbito deste³²⁷. A prova evidenciou que, em carteira profissional tirada na Europa, constou ser solteiro o finado esposo da

apelante. Não se tratou, pois, de documento hábil, para fazer a prova necessária. Concluiu o aresto que “na dúvida entre as provas pró e contra, julgar-se-á pelo casamento, se os cônjuges, cujo matrimônio se impugna, viverem ou tiverem vivido na posse do estado de casados”³²⁸.

Capítulo VII

DO REGISTRO DO CASAMENTO RELIGIOSO PARA EFEITOS CIVIS

Art. 71. Os nubentes habilitados para o casamento poderão pedir ao oficial que lhes forneça a respectiva certidão, para se casarem perante autoridade ou ministro religioso, nela mencionando o prazo legal de validade da habilitação.

Direito anterior: Lei n. 1.110, de 23 de maio de 1950, art. 2.º.

182. Resumo histórico-legislativo — O casamento, no período anterior à República, era religioso. Depois, passou a laico e civil. Com a CF/34 (art. 134), restaurou-se a possibilidade de registro do casamento religioso para a produção de efeitos civis. Com

fundamento neste texto constitucional, editou-se a Lei n. 379/37, regulamentando o registro. Não obstante silenciasse a CF/37 sobre o assunto, entendeu-se que subsistia válida a Lei n. 379, alterada pelo Decreto-Lei n. 3.200/41, em seus arts. 4.º e 5.º.

A CF/46 manteve o registro (art. 163), o mesmo ocorrendo com a de 1969 (art. 175) e com a atual (art. 226, § 2.º).

A regulamentação por inteiro em moldes assemelhados aos que constam da LRP surgiu com a Lei n. 1.110/50. Nesse quadro, portanto, a inclusão do casamento religioso no CC/02 foi inovação³²⁹, mas já indicado na CF³³⁰.

183. Modalidades de casamento religioso com efeitos civis — O CC/02 revogou parcialmente as normas da LRP para o casamento religioso. A permissão de seu assentamento no registro civil de pessoas naturais submete-se aos mesmos requisitos do matrimônio civil, quanto aos procedimentos habilitatórios.

São dois os momentos para os quais se volta a atenção do registrador, conforme a habilitação tenha ou não sido homologada

pelo juiz³³¹. No primeiro caso, o registro será efetuado se o celebrante ou qualquer interessado o comunicar, em até noventa dias depois da solenidade, ao oficial do domicílio da residência dos nubentes. Superado o prazo, exige-se nova habilitação para permitir o ingresso no registro civil. Celebrado o matrimônio religioso sem a formalidade da lei, o registro civil será admitido a qualquer tempo mediante prévia habilitação, a ser submetida em até noventa dias da data em que extraído o certificado de sua homologação³³².

A LRP distingue o casamento religioso precedido de habilitação civil (art. 71) do não precedido dessa formalidade (art. 74).

São *nubentes habilitados* aqueles que atenderam às disposições dos arts. 67 a 69, observadas as regras do CC/02. *Autoridade* ou *ministro* religioso são referidos no art. 71 da LRP, mas não na codificação de 2002, que apenas alude a *celebrante*, precedido por *do*, ou seja, contração da preposição *de* mais artigo *o*, no gênero masculino. Decorre daí a dúvida, já surgida na leitura do art. 71, pela mesma razão da qual se trata no n. 185.

A denominação *religiosa* envolvida não tem referência legal expressa. Qualquer religião pode ser aceita desde que autorizada ou não impedida de funcionar no País. O uso do masculino decorre da tradição católica brasileira, em que celebravam casamento apenas os sacerdotes, como acentuado no comentário ao artigo seguinte. O art. 5.º, VI, da CF afirma a inviolabilidade da liberdade de crença e garante o livre exercício dos cultos religiosos, protegidos os locais de culto e suas liturgias.

O *prazo legal de validade*, ao qual alude o final do artigo, é de noventa dias³³³ e se conta da data da certidão de homologação. O oficial expedirá certidão, dela fazendo constar seu fim específico, e a entregará a um dos nubentes, mediante recibo, que ficará nos autos da habilitação.

Art. 72. O termo ou assento do casamento religioso, subscrito pela autoridade ou ministro que o celebrar, pelos nubentes e por duas testemunhas, conterà os requisitos do art. 70, exceto o 5.º.

Direito anterior: Lei n. 1.110, de 23 de maio de 1950, art. 3.º, § 1.º.

184. Assento do casamento religioso —

As regras sobre o casamento religioso não constavam do CC/16, mas foram acrescentadas pela legislação ordinária, regulando-se a celebração pela LRP. Sobrevindo o CC/02, são observados seus arts. 1.515 e 1.516. Pelo primeiro desses dispositivos o matrimônio religioso, em satisfazendo a exigência legal para validade do casamento civil, equiparase a este, contanto que registrado no registro civil de pessoas naturais do distrito ou subdistrito do Município de sua residência, produzindo efeitos a partir da data de sua celebração, pois o assentamento registral se destina à prova do matrimônio celebrado.

Os característicos do termo serão os do art. 73, § 1.º.

A alternativa *termo ou assento* se destina a distinguir a formalização religiosa da civil. Nesta, há *assento*, que é o registro no livro próprio (art. 33). A cerimônia religiosa é lançada em documento ou em livro da

correspondente denominação de fé, podendo, pois, constituir-se em *termo*.

185. Autoridade ou ministro — A Lei n. 1.110/50 aludia a *celebrante*, termo retomado pelo CC/02, não utilizado pela LRP, no art. 71, mas em parte referido no art. 73, onde aparece como celebrante e ministro celebrante, não qualificado como religioso. Aparece, no art. 71, ministro religioso. A pluralidade de modos de dizer impede a regra clássica da hermenêutica segundo a qual a lei não contém palavras inúteis. Apesar do defeito lamentável causado por descuidos do legislador, o entendimento apto a compatibilizar os três dispositivos é o de reuni-los como indicativos do celebrante ou da celebrante, na cerimônia religiosa à qual se pretenda dar efeito civil. A transformação das religiões parece tendente, apesar das resistências masculinas, a admitir que a mulher officie atos reservados aos homens, por uma tradição milenar, como o casamento. Se e quando isso acontecer, não poderá o oficial impugná-lo, pois lhe cabe apenas examinar o cumprimento das formalidades legais³³⁴.

Art. 73. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da realização, o celebrante ou qualquer interessado poderá, apresentando o assento ou termo do casamento religioso, requerer-lhe o registro ao oficial do cartório que expediu a certidão.

§ 1.º O assento ou termo conterá a data da celebração, o lugar, o culto religioso, o nome do celebrante, sua qualidade, o cartório que expediu a habilitação, sua data, os nomes, profissões, residências, nacionalidades das testemunhas que o assinarem e os nomes dos contraentes.

§ 2.º Anotada a entrada do requerimento, o oficial fará o registro no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

§ 3.º A autoridade ou ministro celebrante arquivará a certidão de habilitação que lhe foi apresentada, devendo, nela, anotar a data da celebração do casamento.

Direito anterior: Lei n. 1.110, de 23 de maio de 1950, art. 3.º.

186. Título para requerimento de registro — Não é obrigatório o registro do casamento religioso com ou sem habilitação prévia. Abre-se, ao celebrante e a qualquer interessado, que pode ser o nubente, um de seus pais ou parente próximo, a faculdade de o promover. A exegese da expressão *qualquer interessado*, também encontrada no CC/02, é ampliativa, porquanto nem há ordem de precedência exigível para a iniciativa do registro. *Interessado* é, no art. 67, quem tenha razão, juridicamente protegida, direta ou indireta, para o requerer, desde que o faça, na primeira das alternativas admitidas pelo Código, dentro de noventa dias de sua realização. O legislador descuidou-se ao contar o prazo da celebração, no art. 1.516, § 1.º, a partir da eficácia da habilitação e, no art. 1.532, a contar da data em que extraído o certificado de sua homologação, revogando, portanto, o art. 73, nessa limitação predominante.

É dever essencial do delegado assentar os elementos do casamento religioso com os mesmos requisitos exigidos para a espécie civil. O tempo previsto para a promoção do

assento se esgota em noventa dias de sua realização, por iniciativa de uma das pessoas indicadas no § 1.º do art. 1.516 do CC/02, comunicação do celebrante ao ofício competente ou de qualquer interessado, desde que a habilitação haja sido homologada previamente, na forma regulada pelo Código. Após o referido prazo, o registro dependerá de nova habilitação.

As normas de procedimento constantes dos §§ 1.º a 3.º do art. 73 continuam em vigor, pois compatíveis com o CC/02.

O registro civil do casamento religioso será nulo de pleno direito se, antes dele, qualquer dos consorciados houver contraído casamento civil com outrem (§ 3.º do art. 1.516 do CC/02). Não será nulo se o matrimônio houver unido os mesmos cônjuges, mas, nesse caso, seu acesso ao registro também está implicitamente vedado, pela exaustão prévia da finalidade do efeito civil da celebração religiosa. Ou seja, duas pessoas não podem registrar novo casamento quando subsiste assento válido, em virtude de matrimônio anterior entre as mesmas pessoas.

A orientação tradicionalmente aceita, tendo em vista o caráter solene e formal do casamento, foi no sentido de se exigir requerimento escrito para o assento civil do matrimônio religioso. A interpretação do art. 73, gramatical, sistemática ou histórica, informava nesse sentido, embora a norma legal não faça referência expressa à forma escrita.

Contudo, observado o texto constitucional de 1988 — sobretudo ao incentivar a facilidade de transformação da entidade familiar em casamentos [335](#) — tornou-se mais recomendável aceitar o requerimento verbal, em tendência confirmada no STJ [336](#).

187. Prazo decadencial para o registro

— Predomina no CC/02 a aplicabilidade do art. 1.532, pois a produção de efeitos formais para o celebrante, os nubentes ou interessados depende da certificação da validade do procedimento.

O prazo é decadencial, vale dizer que os nubentes, para obterem o efeito civil, terão de habilitar-se novamente e, querendo casar-se, cumprir todas as formalidades civis,

porque o oficial não poderá registrar o anterior, facultado aos nubentes o rito especial do art. 74.

Tendo em conta a colocação do artigo, entende-se que cuida do casamento religioso com prévia habilitação perante o oficial do registro civil (art. 71). O prazo de noventa dias é o tempo dado para que o assento ou termo seja apresentado pelo celebrante ou por qualquer interessado ao oficial que expediu a certidão habilitadora. Isto é: terminado o processo habilitatório, o serventuário certifica aos pretendentes que estão habilitados para o casamento dentro nos noventa dias imediatos³³⁷. Nesse período temporal será efetuado o matrimônio religioso. Da data da celebração, a qualquer tempo, flui o período decadencial para o pedido de registro. No prazo, porém, é livre aos nubentes desistirem do casamento religioso e preferirem apenas a cerimônia civil.

188. Obrigação civil do celebrante — O § 3.º do art. 73 não foi revogado pelo CC/02, pois este não tem norma contrária. Impõe ao celebrante, embora religioso, a obrigação

civil do arquivamento da certidão de habilitação. Enquanto autoridade ou ministro de religião, não estaria obrigado a atender às formalidades do casamento civil. Havendo expressa disposição de lei, acha-se qualificado como sujeito passivo da obrigação civil só porque exerce ministério religioso e, nessa qualidade, aceita efetuar casamento com efeitos civis.

Art. 74. O casamento religioso, celebrado sem a prévia habilitação perante o oficial de registro público, poderá ser registrado desde que apresentados pelos nubentes, com o requerimento de registro, a prova do ato religioso e os documentos exigidos pelo Código Civil, suprindo eles eventual falta de requisitos no termo da celebração.

Parágrafo único. Processada a habilitação com a publicação dos editais e certificada a inexistência de impedimentos, o oficial fará o registro do casamento religioso, de acordo com a prova do ato e os dados constantes do

processo, observado o disposto no art. 70.

Direito anterior: Lei n. 1.110, de 23 de maio de 1950, art. 4.º.

189. Casamento sem prévia habilitação perante oficial de registro público — É a segunda alternativa estabelecida pela lei: casamento religioso sem prévia habilitação civil. A alusão a *oficial de registro público* quebra a sistemática usual dos demais artigos, mas terminou superada pela LNR, que alude aos delegados notariais e de registro e aos oficiais de registros. No art. 74, cujo *caput* foi substituído pelo § 2.º do art. 1.526 do CC/02, a referência é exclusiva ao oficial do registro civil e não dos registros públicos em geral, como pareceria decorrer da expressão literal do dispositivo.

O registro é facultativo, ficando a critério dos nubentes, que podem optar por manter o que a Constituição denomina *união estável* entre o homem e a mulher como *entidade familiar*³³⁸. A facultatividade está no predicado *poderá* e na subordinação a requerimento dos interessados.

Em face da alteração parcial do art. 74, o casamento religioso, celebrado sem as formalidades exigidas pela vigência do CC/02, poderá completar seus efeitos legais se, a requerimento do casal (insuficiente o pedido individual), for registrado, a qualquer tempo, mediante prévia habilitação perante a autoridade competente, pedido o registro em até noventa dias, ou seja, no prazo de validade de habilitação (art. 1.532 do CC/02). Assim, extinto o direito à acolhida da celebração religiosa, podem os nubentes assegurar-lhe a formalização civil, mediante nova habilitação, em solução compatível com a regra constitucional de que a lei deve facilitar o acesso da união estável ao registro público.

190. Registro do matrimônio sem prévia habilitação — Para registrar o casamento religioso celebrado sem prévia habilitação civil devem os nubentes:

a) requerer o registro com: I — prova do ato religioso; II — comprovação da habilitação legal (CC/02, art. 1.516, § 2.º).

b) suprir, à requisição do oficial, eventuais faltas no termo de celebração religiosa. O

sujeito passivo da obrigação de suprir é o par de nubentes interessado no registro. *Requisitos* a atender são aqueles que, não sendo constantes do termo, impediriam a sua plena validade a partir da celebração (art. 75). Se houver impugnação ou impedimento, segue-se o processo do art. 67.

O parágrafo único dá, como efeito final do processamento da habilitação, a consequência de permitir o registro do casamento religioso, o qual passa a valer desde a celebração. O registro da habilitação aperfeiçoada faz voltar no tempo a produtividade de efeitos.

O requerimento de registro deve ser firmado por ambos os nubentes, não sendo atendido se apenas um deles o assinar³³⁹. No casamento civil, a livre expressão da vontade uniforme dos noivos, de que desejam assumir os direitos e obrigações dele consequentes, é essencial. Para a celebração normal do casamento laico, a lei fixa severos critérios formais, assecuratórios da liberdade e da espontaneidade da afirmação dos nubentes. Com maior razão devem ser exigidos na celebração religiosa, no momento

em que pode passar a produzir efeitos civis. O casamento em *iminente risco de vida* (art. 76) é exceção ao rigor da regra pelas suas circunstâncias especiais.

Art. 75. O registro produzirá efeitos jurídicos a contar da celebração do casamento.

Direito anterior: Lei n. 1.110, de 23 de maio de 1950, art. 7.º.

191. Efeito jurídico retroativo do registro — Este dispositivo mereceu crítica porquanto o registro não produz efeitos a partir da celebração religiosa, em todos os casos. Os fins do registro são alcançados a contar da data em que o assentamento é formalizado, o que, por sua vez, faz retornar os efeitos jurídicos do casamento à data da celebração, se precedida pela habilitação. Omitido o registro, o matrimônio é só religioso: a relação entre os nubentes é, para fins civis, a da união estável, se satisfeitos os requisitos do art. 1.723 do CC/02, sendo seu estado civil, até o assentamento, aquele que tinham antes de se consorciarem. Feito o registro, o

estado civil passa a ser o de casados, desde a data da solenidade religiosa. O registro que produz efeitos jurídicos a partir da celebração matrimonial é apenas o requerido em noventa dias, a contar de sua realização. O CC/02, com melhor redação (art. 1.515), corrigiu o texto da LRP. Dá efeito retroativo quando o registro é feito no prazo de noventa dias a partir da habilitação registrada.

O chamado [340](#) *casamento na igreja* é instituição difundida que pode caracterizar a *união estável* reconhecida constitucionalmente, conforme observado na análise do artigo anterior.

A habilitação vale por noventa dias corridos. Se o celebrante não registrar o casamento religioso em até mais noventa dias e se o prazo da habilitação não estiver encerrado, será possível o casamento civil.

Capítulo VIII

DO CASAMENTO EM IMINENTE RISCO DE VIDA

Art. 76. Ocorrendo iminente risco de vida de algum dos contraentes, e não sendo possível a presença da autoridade competente para presidir o ato, o casamento poderá realizar-se na presença de 6 (seis) testemunhas, que comparecerão, dentro de 5 (cinco) dias, perante a autoridade judiciária mais próxima, a fim de que sejam reduzidas a termo suas declarações.

§ 1.º Não comparecendo as testemunhas, espontaneamente, poderá qualquer interessado requerer a sua intimação.

§ 2.º Autuadas as declarações e encaminhadas à autoridade judiciária competente, se outra for a que as tomou por termo, será ouvido o órgão do Ministério Público e se realizarão as diligências necessárias para verificar a inexistência de impedimento para o casamento.

§ 3.º Ouvidos dentro de 5 (cinco) dias os interessados que o requerem e o órgão do Ministério Público, o juiz decidirá em igual prazo.

§ 4.º Da decisão caberá apelação com ambos os efeitos.

§ 5.º Transitada em julgado a sentença, o juiz mandará registrá-la no Livro de Casamento.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 83. CC/16, arts. 199 e 200 (em parte).

192. Condições de fato para o casamento nuncupativo — O CC/02 reescreveu, por inteiro, o livro sobre o direito de família. Assim, também cuidou da espécie referida no art. 76 da LRP, que havia

revogado, em parte, os arts. 199 e 200 do CC/16, mas terminou substituído pelos arts. 1.539 a 1.541 da codificação atual. Também referido na literatura jurídica como nuncupativo e *in articulo mortis*, o casamento em *iminente risco de vida* é caso de habilitação posterior à celebração. O CC/02 distingue as alternativas de *moléstia grave* (art. 1.539), para mudança do lugar da celebração, até com substituição do celebrante, e *de iminente risco de vida* de um dos nubentes (art. 1.540). Subsistem na LRP os aspectos procedimentais aplicáveis à última das duas condições mencionadas. O CC/02 regula a matéria para os casos de moléstia grave (art. 1.539), com habilitação regular e de iminente risco de vida (arts. 1.540 e 1.541).

Sendo completado o procedimento habilitatório e havendo urgência, por ter um dos nubentes contraído moléstia grave, o presidente irá ao lugar em que o impedido estiver, bem como a pessoa com a qual quer casar-se, e celebrará o ato, em presença de duas testemunhas que saibam ler e escrever.

Nesse caso, a celebração pode ser mesmo durante a noite. Faltante ou impedida a

presença da autoridade civil para presidir a celebração, esta será conduzida por qualquer de seus substitutos legais, que nomeará registrador civil *ad hoc* apenas para a anotação dos fatos do casamento, com os dados previstos pelo art. 1.536 do CC/02. A prova indispensável do ato, a ser apresentada ao registrador civil, é o *termo avulso*, lavrado pela pessoa especialmente nomeada para o ato. O *termo avulso* deve identificar ambos os nubentes, referindo aquele vitimado por moléstia grave, sem necessidade de caracterizá-la com a terminologia médica aplicável. As assinaturas serão colhidas e, não podendo ou não sabendo assinar qualquer dos noivos, sua impressão digital será colhida ao lado da assinatura pelas duas testemunhas, a rogo do impossibilitado. Com indicação do local da celebração, identificação do presidente, do oficial *ad hoc* e das testemunhas, o termo será encerrado pelas assinaturas do celebrante e do oficial. Recebido o termo e achado conforme, o delegado do registro civil o assentará em seus livros em até cinco dias.

A situação da *moléstia grave* não se confunde com a do art. 1.540 do CC/02, quando algum dos contraentes esteja em *iminente risco de vida*. Nesse caso, não obtendo o comparecimento da autoridade à qual incumba presidir o ato, nem a de seu substituto, o casamento poderá ser celebrado na presença dos contraentes e de seis testemunhas, sem parentesco com os nubentes ou em linha reta, ou, na colateral, até segundo grau. A celebração se completa com esclarecimento ao menos por uma das testemunhas, compreensível para os nubentes e ainda na presença de todos, de que foram declarados casados. A idoneidade dos cônjuges para o matrimônio e a clara evidência de como a cerimônia se desenvolveu serão objeto de apreciação pelo juiz competente.

Realizado o casamento, as testemunhas comparecerão, nos dez dias seguintes, perante a autoridade judicial mais próxima (art. 1.541), competente na forma da lei de organização judiciária, pedindo que lhes tome por termo a declaração de que:

a) foram convocadas por parte daquele sob iminente risco de vida, ou seja, de que este efetivamente lhes solicitou, ainda que por interpostas pessoas, a urgente presença ao ato;

b) o nubente parecia em perigo de vida, mas, em seu juízo, com aptidão para declarar a livre vontade de casar (trata-se de avaliação subjetiva, sem caráter científico, quando a testemunha não seja exercente da medicina);

c) os contraentes afirmaram em sua presença, livre e espontaneamente, receber-se por marido e mulher, manifestando-o em sua própria voz ou com clara resposta afirmativa a pergunta que, nesse sentido, lhes foi formulada³⁴¹.

Autuado o pedido no ofício judiciário e tomadas as declarações, o juiz procederá às diligências necessárias para verificar (§ 1.º) se os contraentes podiam ter-se habilitado, na forma ordinária, ouvidos os interessados que o requererem, dentro em quinze dias. O processo se desenvolve normalmente, mesmo que o contraente, em decorrência das más condições de saúde, venha a falecer.

Verificada a idoneidade dos cônjuges para o casamento, assim o decidirá o juiz competente (§ 2.º), com recurso voluntário às partes.

O juiz mandará registrar a decisão no livro do Registro dos Casamentos se não for objeto de recurso, ou se ela passar em julgado, apesar dos apelos interpostos. É a única intervenção do oficial do registro civil de pessoas naturais, salvo se tiver ciência própria de impedimento não declarado, que tem o dever de denunciar.

O assento assim lavrado retrotrairá os efeitos do casamento, quanto ao estado dos cônjuges, à data da celebração.

Serão dispensadas as formalidades indicadas se o enfermo convalescer e ratificar o casamento com seu cônjuge, na presença da autoridade competente e do oficial do registro ou de seu substituto legal.

A redação do § 5.º permite confusão com o caso do nubente atacado por moléstia grave. A interpretação exclui a alternativa: o risco de vida pode ter decorrido de acidente grave ou de homicídio tentado, casos nos quais não há enfermidade, em senso estrito.

Dispõe o art. 6.º do CC/02 que a existência da pessoa natural termina com a morte, mas se houve o casamento como ato jurídico perfeito e acabado, no momento da celebração, os atos posteriores até o registro se destinam a formalizá-lo.

O *iminente risco* de vida:

a) é de avaliação subjetiva e não necessariamente técnica do outro contraente e das testemunhas presenciais do ato;

b) é o ocorrente no momento da celebração, mesmo que o paciente venha a se recuperar;

c) pode ser de ambos os cônjuges ou de apenas um deles;

d) não deve ser de molde a impedir a livre manifestação da vontade do doente de contrair matrimônio.

193. O risco e a manifestação de vontade — O risco será de tal sorte que pareça a alguém de senso médio que a espera da autoridade competente exigirá tempo maior do que a pessoa pode suportar, com vida. *Autoridade competente* é a que em

condições normais celebraria o casamento, se tempo houvesse, do lugar de residência do nubente ou não.

Apesar da diferença formal sobre o casamento comum, devem os contraentes manifestar com clareza, e fora de dúvida para as seis testemunhas maiores e capazes, que estão no firme propósito de se casar, por livre e espontânea vontade, podendo qualquer dos presentes assim o declarar. A lei não exige das testemunhas que profiram palavras solenes declaratórias do casamento. Isto acontecendo, porém, mais seguramente se afirmará o ânimo dos nubentes, para posterior formalização.

194. Autoridades na formalização do casamento em risco de vida — Duas regras de competência estão no art. 76. Na parte final do *caput* há a da *autoridade judiciária mais próxima*, para que, sob ela, prestem depoimento as seis testemunhas presenciais do casamento³⁴². No § 2.º há a *autoridade judiciária do distrito de residência* de um dos nubentes (art. 67). Na primeira prepondera o critério de proximidade física do local em

que foi celebrado o casamento nuncupativo. Na segunda, corre o procedimento normal da habilitação posterior.

Não comparecendo as testemunhas espontaneamente, serão intimadas na forma da lei processual. Recusando-se, ou opondo dificuldade, poderão ser conduzidas³⁴³.

As diligências necessárias para verificar a inexistência de impedimento para o casamento serão todas as que a autoridade, numa habilitação para matrimônio comum (art. 70), poderia exigir.

O assento, a final lavrado, retrotrairá os efeitos do casamento, quanto ao estado dos cônjuges, à data da celebração e, quanto aos filhos comuns, à data do nascimento³⁴⁴. No casamento em iminente risco de vida, o serventuário do registro civil se limita a cumprir a ordem judicial, constante do mandado que lhe for entregue. O § 5.º do art. 1.541 dispensa as formalidades desse artigo e do antecedente no convalescimento do enfermo que compareça perante a autoridade competente (isto é, o juiz de casamento) e do delegado do registro civil, com o outro (ou outra) nubente.

Capítulo IX

DO ÓBITO

Art. 77. Nenhum sepultamento será feito sem certidão do oficial de registro do lugar do falecimento, extraída após a lavratura do assento de óbito, em vista do atestado de médico, se houver no lugar, ou, em caso contrário, de duas pessoas qualificadas que tiverem presenciado ou verificado a morte.

§ 1.º Antes de proceder ao assento de óbito de criança de menos de 1 (um) ano, o oficial verificará se houve registro de nascimento, que, em caso de falta, será previamente feito.

§ 2.º A cremação de cadáver somente será feita daquele que houver manifestado a vontade de ser incinerado ou

no interesse da saúde pública e se o atestado de óbito houver sido firmado por 2 (dois) médicos ou por 1 (um) médico legista e, no caso de morte violenta, depois de autorizada pela autoridade judiciária.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 88.

195. Registro de óbito — O CC/02 se refere à morte da pessoa natural como fator determinante do fim de sua existência. A morte presumida é declarável sem a decretação de ausência nas hipóteses do art. 7.º. Assim como ocorre no nascimento e no casamento, o registro de óbito satisfaz necessidade de ordem pública. O registro de óbito é necessário à ordem pública tanto quanto o do nascimento³⁴⁵.

Nenhum sepultamento, no início do artigo, tem caráter relativo. Os arts. 78, 83 e 84 referem hipóteses de enterro não precedido por certidão. Pessoas *qualificadas* são as maiores, capazes, conhecidas do oficial ou por este identificáveis com clareza³⁴⁶. Em qualquer hipótese, o óbito é assentado na mesma localidade em que ocorreu, ainda que o sepultamento seja feito em outra.

O § 1.º se entrosa com o art. 53, estendendo a *ocasião do parto*, ali referida, até o prazo de um ano. A idade da criança, para fins de aplicação, é a afirmada pelo declarante. Se este não puder fornecer todos os dados (art. 54), o oficial fará assento com os de que dispuser, atento à melhor identificação possível do morto, de tudo fazendo menção no termo.

A exigência de prévio registro de nascimento da criança morta é atendida se coincidentes o lugar do parto e o do falecimento. Sendo diversos, o assento do óbito será feito com anotação da falta, incumbindo às pessoas indicadas pelo art. 79, na ordem deste, supri-la³⁴⁷.

196. Cremação: interesse para o registro civil — O § 2.º não repercute na esfera do registro.

É norma de direito material, a ser observada pelo responsável pelo forno crematório, ao qual incumbe verificar a *manifestação* do falecido ou o *interesse* da saúde pública. Esse *interesse* especialíssimo é raro, ligado às epidemias por moléstias infecto-

contagiosas, dependendo imprescindivelmente da assinatura de dois médicos ou do exercente da função oficial de médico-legista. A autorização da autoridade judiciária, com a competência definida pela legislação estadual, é necessária quando a pessoa a ser cremada, tendo feito, em vida, declaração nesse sentido, houver sofrido morte violenta, por crime, acidente ou suicídio.

Art. 78. Na impossibilidade de ser feito o registro dentro de 24 (vinte e quatro) horas do falecimento, pela distância ou qualquer outro motivo relevante, o assento será lavrado depois, com a maior urgência, e dentro dos prazos fixados no art. 50.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 84.

197. Impossibilidade do registro imediato — Qualquer motivo relevante, em especial a *distância* entre o lugar em que aconteceu a morte e a sede do serviço, pode justificar impossibilidade de registro nas vinte e quatro horas seguintes ao falecimento.

Não há critério expresso possível para definir tal situação. A lei federal é para ser aplicada em todo o território brasileiro. As condições dominantes nos Estados dotados de melhor rede de transporte não podem ser tomadas por base. O juiz e o oficial terão prudente discernimento de bem interpretar o texto, segundo a realidade socioeconômica da região e de sua disponibilidade de meios.

O oficial fará referência ao atraso no assento e, bem assim, ao motivo alegado pelo declarante.

Art. 79. São obrigados a fazer declaração de óbito:

1.º) o chefe de família, a respeito de sua mulher, filhos, hóspedes, agregados e fâmulos;

2.º) a viúva, a respeito de seu marido, e de cada uma das pessoas indicadas no número antecedente;

3.º) o filho, a respeito do pai ou da mãe; o irmão, a respeito dos irmãos, e demais pessoas de casa, indicadas no n. 1; o parente mais próximo maior e presente;

4.º) o administrador, diretor ou gerente de qualquer estabelecimento público ou particular, a respeito dos que nele faleceram, salvo se estiver presente algum parente em grau acima indicado;

5.º) na falta de pessoa competente, nos termos dos números anteriores, a que tiver assistido aos últimos momentos do finado, o médico, o sacerdote ou vizinho que do falecimento tiver notícia;

6.º) a autoridade policial, a respeito de pessoas encontradas mortas.

Parágrafo único. A declaração poderá ser feita por meio de preposto, autorizando-o o declarante em escrito de que constem os elementos necessários ao assento de óbito.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 90.

198. Obrigatoriedade da declaração de óbito — Convém ao interesse coletivo não confiar o assentamento da morte à boa vontade dos cidadãos, motivo por que a lei

estabelece, assim como prevê para o nascimento, ordem sucessiva de obrigados. Quando a ordem legal não for seguida, o motivo deve constar do termo. O inciso 1.º alude ao *chefe de família*, por fidelidade ao disposto no art. 233 do CC/16. Contudo, ambas as disposições foram, nessa parte, revogadas pela CF, tendo em vista caberem o exercício dos direitos e o cumprimento dos deveres referentes à sociedade conjugal igualmente ao homem e à mulher³⁴⁸. A solução vem confirmada pelo art. 1.567 do CC/02, ao determinar direção da sociedade conjugal, em colaboração, pelo marido e pela mulher. Assim, os incisos 1.º e 2.º do art. 79 devem ser lidos englobadamente para atribuir a declaração de óbito a cada um dos cônjuges ou companheiros, solidários entre si, a respeito das pessoas indicadas ou de sobrevivente em relação ao pré-morto.

Hóspede não há de ser entendido como pessoa recebida mediante paga, mas quem o seja, em casa particular, sem remuneração, sem caráter permanente. *Agregado* é aquele que se estabelece na residência alheia,

prestando-lhe serviço e convivendo como se fosse um da casa³⁴⁹.

Fâmulo está caindo em desuso. É servidor (antigamente escravo), empregado.

A presença do parente (inciso 3.º) é no lugar em que a morte ocorreu, no momento dela, ou imediatamente a seguir, tendo tido oportunidade de constatá-la.

A expressão *estabelecimento*, inserida no inciso 4.º, é tomada no sentido mais amplo, sendo útil para sua compreensão a leitura do art. 1.192 do CC/02. É lugar de trabalho. A responsabilidade das pessoas indicadas é supletiva à dos parentes.

Não é de melhor técnica a referência a *pessoa competente* do inciso 5.º. Entenda-se *pessoa capaz*. O sacerdote é ministro religioso de qualquer denominação.

Vizinho é quem more perto. Não precisa ser em prédio confrontante ou contíguo. Deve, porém, ter notícia do falecimento e confirmá-la pessoalmente, por viver próximo do falecido.

A obrigação supletiva de autoridade policial (inciso 6.º) surge apenas para o

encontrado morto, de morte natural ou não, em relação à qual não apareçam pessoas indicadas nos números anteriores do artigo, para fazer declaração³⁵⁰.

A declaração por *preposto* se aplica apenas nas hipóteses dos incisos 4.º e 6.º, pois a responsabilidade, nos demais casos, é pessoal. *Preposto* tem, no parágrafo, o sentido de pessoa que age por ordem da autoridade competente. A autorização fica arquivada.

Art. 80. O assento de óbito deverá conter:

1.º) a hora, se possível, dia, mês e ano do falecimento;

2.º) o lugar do falecimento, com indicação precisa;

3.º) o prenome, nome, sexo, idade, cor, estado civil, profissão, naturalidade, domicílio e residência do morto;

4.º) se era casado, o nome do cônjuge sobrevivente, mesmo quando desquitado; se viúvo, o do cônjuge pré-defunto; e o cartório de casamento em ambos os casos;

5.º) os nomes, prenomes, profissão, naturalidade e residência dos pais;

6.º) se faleceu com testamento conhecido;

7.º) se deixou filhos, nome e idade de cada um;

8.º) se a morte foi natural ou violenta e a causa conhecida, com o nome dos atestantes;

9.º) o lugar do sepultamento;

10) se deixou bens e herdeiros menores ou interditos;

11) se era eleitor;

12) pelo menos uma das informações a seguir arroladas: número de inscrição do PIS/PASEP; número de inscrição no Instituto Nacional do Seguro Social — INSS, se contribuinte individual; número de benefício previdenciário — NB, se a pessoa falecida for titular de qualquer benefício pago pelo INSS; número do CPF; número de registro da Carteira de Identidade e respectivo órgão emissor; número do título de eleitor; número do registro de

nascimento, com informação do livro, da folha e do termo; número e série da Carteira de Trabalho.

(N. 12 acrescido pela MP n. 2.187-43, de 24-8-2001.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 91.

199. Elementos do registro de óbito —

As expressões *nome* e *prenome* devem ser lidas ou substituídas pelas que o CC/02 passou a adotar no art. 16 (nome composto por prenome e sobrenome).

A existência da pessoa natural termina com a morte, abrindo-se sua sucessão. Com esta, o domínio e a posse da herança transmitem-se imediatamente aos herdeiros legítimos e testamentários. Por isso, a hora do falecimento deve, se possível, constar do registro. Em ocorrendo comoriência³⁵¹, assim se anotarás.

Não é o caso de indicar o nome do ex-cônjuge quando dele se tenha divorciado o morto. Então o vínculo matrimonial estará dissolvido. Em se tratando de desquitado ou de separado judicialmente, o item 6.º será

cumprido como nele se contém. O nome do cônjuge separado ou divorciado será o que passou a constar do registro civil após a separação ou o divórcio, tanto para o homem quanto para a mulher. Não sendo possível ao oficial a obtenção de todos os elementos impostos pelo art. 80, o assento será lavrado com os de que dispuserem o declarante e o serventuário.

Os *bens* deixados compreendem também direitos adquiridos pela pessoa falecida.

200. Retificação do estado civil em assento de óbito — Quando do assento de óbito conste estado civil diverso daquele que o morto tinha efetivamente, sua retificação não pode ser considerada questão de estado. Nesse sentido, o exemplo de uma retificação de assento de óbito, formulada em São Paulo, para fazer constar que o falecido era solteiro, e não casado, como ficou consignado, visto não ser casado civilmente, mas ter vivido em concubinato.

O juiz, em primeiro grau de jurisdição, indeferiu o pedido sob o fundamento de que o caso envolvia questão de estado, a ser

resolvida pela via ordinária. O requerente apelou.

Resolveu o tribunal que, “se houve realmente engano, nessa parte, na declaração de óbito, não se pode negar ao apelante, que, como declarante do assento, tem inegável legitimidade para estar em juízo, o direito à retificação pretendida. Não se trata, em absoluto, de questão de estado, a exigir solução pelas vias ordinárias, como, equivocadamente, pareceu ao digno magistrado de primeiro grau, já que não se busca atribuir ao falecido estado diverso do que realmente apresentava; cuida-se de simples pedido de retificação de erro havido na declaração de óbito...”. Daí o provimento do apelo para deferir a retificação³⁵².

Art. 81. Sendo o finado desconhecido, o assento deverá conter declaração de estatura ou medida, se for possível, cor, sinais aparentes, idade presumida, vestuário e qualquer outra indicação que possa auxiliar de futuro o seu reconhecimento; e, no caso de ter sido encontrado morto, serão mencionados esta circunstância e o lugar

em que se achava e o da necropsia, se tiver havido.

Parágrafo único. Neste caso, será extraída a individual dactiloscópica, se no local existir esse serviço.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 92.

201. Situações fáticas na morte de desconhecido — Para o intérprete, no século XXI, parece estranho que, desconhecida a identidade do morto, sejam indicados apenas seus sinais exteriores. Compreende-se que assim tenha sido, pois as origens próximas da LRP remontam a 1928 e 1939, quando os elementos de identificação ainda não tinham a disponibilidade científica gerada pelo progresso posterior. Em ambas as situações trata-se de morte a ser investigada pela autoridade policial, efetuado o exame necroscópico do cadáver.

No art. 81 distinguem-se duas situações de fato:

a) alguém morre, conhecidas as circunstâncias do falecimento, mas ignorada a identidade;

b) alguém é *encontrado morto*, em lugar público ou particular, sem identidade ou *causa mortis* conhecidas.

202. Possibilidade de correta identificação — Em ambas as hipóteses, todos os elementos que possam auxiliar a identificação futura devem ser anotados pelo oficial, colhidos nos dados levantados pela autoridade policial. Quanto ao encontrado morto, serão feitos os acréscimos ditados pelo dispositivo.

A referência a *cor* não ofende os preceitos constitucionais da igualdade e os proibitórios de distinção por raça, uma vez que se destina a resguardar a possibilidade de identificação do falecido, de interesse geral e da família.

O parágrafo único destina-se a ser cumprido nos lugares em que haja serviço de identificação dactiloscópica. Entretanto, é conveniente que a impressão digital do morto seja extraída pelo método possível no local, autenticada por testemunhas presenciais, em providências não atribuídas ao registrador.

Todos os elementos referidos devem ser declarados ao registro civil pela autoridade policial.

Art. 82. O assento deverá ser assinado pela pessoa que fizer a comunicação ou por alguém a seu rogo, se não souber ou não puder assinar.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 93.

203. Responsabilidade pela declaração

— O dispositivo tanto se refere às pessoas indicadas na cabeça do art. 79 quanto aos prepostos que credenciarem na forma do parágrafo único desse artigo. A assinatura a rogo deve ser acompanhada da impressão dactiloscópica do declarante, para caracterizar responsabilidade pelo lançamento.

Aplicam-se à declaração falsa de óbito as considerações que, quanto ao crime de falsidade ideológica, foram feitas no comentário ao art. 52.

O declarante deve ser identificado no assento de modo tão completo quanto possível. A exigência da assinatura acompanhada da identificação do autor da comunicação tem o

propósito duplo de afirmar a responsabilidade dele e de garantir a correção do assento.

Art. 83. Quando o assento for posterior ao enterro, faltando atestado de médico ou de duas pessoas qualificadas, assinarão, com a que fizer a declaração, duas testemunhas que tiverem assistido ao falecimento ou ao funeral e puderem atestar, por conhecimento próprio ou por informação que tiverem colhido, a identidade do cadáver.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 94.

204. Identificação em assento posterior ao enterro — A identificação do morto é relevante, pela repercussão no campo do direito. Só por exceção pode alguém ser enterrado sem ter sido previamente identificado.

O adjetivo *qualificadas*, referente às pessoas que podem atestar o óbito, não havendo médico, tem sentido mais amplo que o de sua completa identificação. Incumbe-lhes certificar que a morte ocorreu e, se possível,

qual sua causa. Para isto precisam de qualidade intelectual compatível. Não se confundem com o declarante ou com as testemunhas, embora a lei atribua a estas a relevante função de atestar a identidade. Aquelas substituem o médico no afirmar o óbito em documento separado, que fica arquivado.

As testemunhas que *puderem atestar* a identidade o farão sob as penas da lei, podendo ser responsabilizadas, em caso de erro. Declararão necessariamente:

- a) que viram o falecimento ou o enterro;
- b) que têm conhecimento próprio, ou por meio de pessoa cujo nome também declararão, da identidade do morto.

Art. 84. Os assentos de óbitos de pessoas falecidas a bordo de navio brasileiro serão lavrados de acordo com as regras estabelecidas para os nascimentos, no que lhes for aplicável, com as referências constantes do art. 80, salvo se o enterro for no porto, onde será tomado o assento.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 95.

205. Falecimento a bordo de navio brasileiro — Sempre que possível, os elementos indicados no art. 80 devem ser inseridos no assento, quaisquer que sejam o lugar e as circunstâncias da morte.

Ocorrido falecimento a bordo, mas aportando o navio no Brasil, o assento se lavrará no lugar, como nos óbitos em terra, com os dados disponíveis. A lei local regulará a matéria se ocorrer o óbito em porto estrangeiro³⁵³.

Os arts. 31, 51, 64 e 65 contêm normas a serem paralelamente obedecidas para assento de óbito a bordo.

Também neste dispositivo o legislador se limitou a referir “navio brasileiro”. Repetiu o texto de 1939, que excluía os aviões. Todavia, como anotado no comentário ao art. 64, também os óbitos ocorridos a bordo de aeronaves se subordinam à regra do art. 84 e à legislação específica³⁵⁴.

Art. 85. Os óbitos, verificados em campanha, serão registrados em livro próprio, para esse fim designado, nas formações sanitárias e corpos de tropas, pelos oficiais da corporação

militar correspondente, autenticado cada assento com a rubrica do respectivo médico chefe, ficando a cargo da unidade que proceder ao sepultamento o registro, nas condições especificadas, dos óbitos que se derem no próprio local de combate.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 96.

206. Registro de morte em campanha

— É disposição a ser lida em cotejo com os arts. 86 e 88, parágrafo único, para regular situações específicas. *Em campanha* entende-se como “durante operação militar”, de guerra externa ou interna, na qual, por suas próprias circunstâncias, é impossível realizar o registro normal. Com a participação internacional de militares brasileiros em operações no exterior, a pedido da ONU (caso do Timor Leste e do Haiti, p. ex.) a expressão *em campanha* teve aplicação ampliada.

A norma deste artigo não tem qualquer pertinência com a ação dos oficiais de registro civil. Pode ser excluída da lei, sem prejuízo. O procedimento das autoridades militares para a verificação e o registro do óbito

nos assentamentos castrenses não são sujeitos a exame ou crítica pelo serventuário, quando receber a relação autenticada mencionada no artigo seguinte, salvo se existir em seus livros assentamento que contrarie o estado de fato indicado no documento militar.

Art. 86. Os óbitos a que se refere o artigo anterior serão publicados em boletim da corporação e registrados no Registro Civil, mediante relações autenticadas, remetidas ao Ministério da Justiça, contendo os nomes dos mortos, idade, naturalidade, estado civil, designação dos corpos a que pertenciam, lugar da residência ou de mobilização, dia, mês, ano e lugar do falecimento e do sepultamento para, à vista dessas relações, se fizerem os assentamentos de conformidade com o que a respeito está disposto no art. 66.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 97.

207. Legislação militar e assentamento do óbito — Esse artigo deve ser lido em

conjunto com os arts. 85 e 88, parágrafo único, cujos comentários servem para elucidar seu sentido. A legislação militar regula a forma da verificação da morte e de documentar sua ocorrência nas Forças Armadas.

Cabe ao oficial do registro civil apenas a verificação formal da autenticidade da relação que lhe for remetida. O encaminhamento segue das autoridades militares ao Ministério da Justiça e deste ao serviço ao qual incumbir o assentamento.

O óbito é registrado mesmo que faltem, da relação, alguns dos elementos indicados, acompanhado de averbação dos dados que o identifiquem e das omissões observadas.

Art. 87. O assentamento de óbito ocorrido em hospital, prisão ou outro qualquer estabelecimento público será feito, em falta de declaração de parentes, segundo a da respectiva administração, observadas as disposições dos arts. 80 a 83 e o relativo a pessoa encontrada acidental ou violentamente morta, segundo a comunicação, **ex officio**, das autoridades policiais, às

quais incumbe fazê-la logo que tenham conhecimento do fato.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 98.

208. Morte em estabelecimento público — Não havendo declaração feita pelas pessoas indicadas no art. 79, e ocorrendo a morte em estabelecimento público ao qual o paciente estava recolhido, deverão os administradores declarar o óbito.

Estão configuradas duas hipóteses:

a) por óbito comunicado pela administração, na falta de parentes;

b) por óbito de pessoa que, segundo imediato e obrigatório comunicado da autoridade policial, foi encontrada vitimada por morte acidental ou violenta³⁵⁵.

É frequente inexistirem dados completos para esse registro. O serventuário o lavrará com os elementos que lhe sejam fornecidos, isso fazendo constar no assento. Se o morto não houver sido identificado até a data, fará constar o número do cadáver, dado no estabelecimento público, para permitir averbação da identificação completa, se esta

lhe vier a ser comunicada pelo administrador do estabelecimento ou pela autoridade policial.

Art. 88. Poderão os juízes togados admitir justificação para o assento de óbito de pessoas desaparecidas em naufrágio, inundação, incêndio, terremoto ou qualquer outra catástrofe, quando estiver provada a sua presença no local do desastre e não for possível encontrar-se o cadáver para exame.

Parágrafo único. Será também admitida a justificação no caso de desaparecimento em campanha, provados a impossibilidade de ter sido feito o registro nos termos do art. 85 e os fatos que convençam da ocorrência do óbito.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 99.

209. Juízes togados na justificação de morte presumida — A competência em razão da matéria é regida pelas normas estaduais de organização judiciária³⁵⁶. Entretanto, certas questões são exclusivamente submetidas aos juízes de direito com

vitaliciedade³⁵⁷. A estes magistrados se refere o começo do artigo, para a justificação da *morte presumida*.

A justificação³⁵⁸ foi vista no comentário ao art. 46.

Três são os eventos a serem demonstrados pelo interessado no assento, por todos os meios legais e moralmente legítimos³⁵⁹:

- a) ocorrência da catástrofe;
- b) presença da pessoa desaparecida no local do desastre;
- c) impossibilidade de encontro do cadáver, para exame.

Nos acidentes aéreos, a hipótese mais frequente não é a da impossibilidade de encontro do cadáver, mas a da recomposição dos corpos das vítimas, de modo a permitir sua adequada identificação. Quando se trate de passageiro ou tripulante, o elemento essencial é a presença no voo acidentado.

Pode pedir justificação, para o fim previsto, qualquer pessoa que por laço de parentesco, de casamento, de união estável ou de negócio comprove interesse e legitimidade³⁶⁰. A competência do juiz brasileiro, em

relação a pessoa nascida neste País, é reconhecida mesmo que o acidente ocorra fora das fronteiras nacionais e em aeronave estrangeira, processando-se a justificação no foro do domicílio da vítima³⁶¹.

A prova de morte presumida do soldado em operação de guerra se submete à legislação militar específica, que regula a *possibilidade* do registro, na forma do art. 85.

Capítulo X

DA EMANCIPAÇÃO, INTERDIÇÃO E AUSÊNCIA

Art. 89. No Cartório do 1.º Ofício ou da 1.ª subdivisão judiciária de cada comarca serão registrados, em livro especial, as sentenças de emancipação, bem como os atos dos pais que a concederem, em relação aos menores nela domiciliados.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 100.

210. Emancipação — *Emancipação* é a cessação da incapacidade do menor aos 16 anos completos (CC/02, art. 5.º, parágrafo único), pela concessão dos pais em conjunto, ou de um deles na falta do outro, mediante instrumento público, independentemente de

homologação judicial³⁶². A escritura vai a registro no 1.º Ofício da comarca, com comunicado concomitante ao registro civil em que lançado o nascimento do emancipado. Com a emancipação cessam o poder familiar e a tutela (CC/02, arts. 1.635, II, e 1.763, I).

A emancipação pode vir por sentença do juiz, ouvido o tutor; pelo casamento; pelo exercício de emprego público efetivo; pela colação de grau em curso de ensino superior; pelo estabelecimento de atividade civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com 16 anos completos tenha economia própria (CC/02, art. 5.º, parágrafo único).

A Constituição impõe nova leitura das disposições das leis civil e processual civil sobre a emancipação³⁶³, pois afirma a igualdade entre o homem e a mulher por seus deveres e obrigações quanto à sociedade conjugal e, por via de consequência, à família.

O artigo regula atividades que são do exclusivo interesse dos oficiais do 1.º Ofício ou

do 1.º Subdistrito, conforme a legislação de organização judiciária estadual.

O livro “E”, para obrigatório registro de emancipações³⁶⁴, é repositório das *voluntárias* e das *judiciais* (art. 33). A emancipação judicial se caracteriza como procedimento especial de jurisdição voluntária, por provocação do interessado ou do Ministério Público. Proferida sentença, o interessado, acompanhando-a de requerimento, a apresentará, através de certidão, a registro, independentemente de seu trânsito em julgado, documentos estes que ficarão arquivados.

A emancipação legal³⁶⁵ independe de assentamento específico, produzindo efeitos desde logo, a partir do ato ou do fato que a justifique.

A atribuição do assento a certo registrador decorre do domicílio do menor, ainda que diverso do de seus pais, ou de um deles, no momento em que se lançar o assento. Diferente que seja do de seu nascimento, disso se fará menção no registro.

A emancipação será anotada, com remissões recíprocas, no assento de nascimento

(art. 107, § 1.º), ao ser recebida comunicação expedida pelo serventuário da primeira circunscrição do registro civil de que a lançou no livro especial (art. 106, parágrafo único).

Art. 90. O registro será feito mediante trasladação da sentença oferecida em certidão ou do instrumento, limitando-se, se for de escritura pública, às referências da data, livro, folha e ofício em que for lavrada sem dependência, em qualquer dos casos, da presença de testemunhas, mas com a assinatura do apresentante. Dele sempre constarão:

1.º) data do registro e da emancipação;

2.º) nome, prenome, idade, filiação, profissão, naturalidade e residência do emancipado; data e cartório em que foi registrado o seu nascimento;

3.º) nome, profissão, naturalidade e residência dos pais ou do tutor.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 101.

211. Peculiaridades da emancipação —

Também neste artigo se lê nome correspondendo a prenome e sobrenome, nos termos da lei civil (art. 16). Com a predominante admissão da escritura, o registrador verifica se foi assinada por ambos os pais ou, afirmada a ausência de um deles, se vem adequadamente comprovada. O assentamento foge à normalidade:

a) é feito mediante traslado do instrumento ou da sentença, no livro “E” (art. 33, parágrafo único);

b) não há necessidade de testemunhas presenciais ao ato do registro;

c) lança-se no termo a assinatura do *apresentante* de certidão da sentença ou de traslado do instrumento.

Apresentante é o portador interessado em que a emancipação produza efeitos (art. 91, parágrafo único). Não é, pois, apenas o emancipado ou quem o tenha emancipado, mas todo aquele que tenha legítimo interesse no registro. É desuniforme a doutrina, considerando *apresentante* somente o emancipado³⁶⁶ ou o emancipado e o emancipante³⁶⁷. Mesmo quando

afirmada a titularidade ativa pelo emancipante ou pelo emancipado, subsistirá registro feito por outra pessoa, máxime se o emancipado manifestou, por atos posteriores, seu pleno assentimento³⁶⁸ .

Art. 91. Quando o juiz conceder emancipação, deverá comunicá-la, de ofício, ao oficial de registro, se não constar dos autos haver sido efetuado este dentro de 8 (oito) dias.

Parágrafo único. Antes do registro, a emancipação, em qualquer caso, não produzirá efeito.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 102.

212. Registro da sentença de emancipação — Dada a repercussão quanto a terceiros, transitada em julgado, depois de encerrado o procedimento de jurisdição voluntária em que a emancipação foi concedida, a sentença deve ser prontamente registrada. A parte (interessado, seu pai ou tutor) deve promover o registro, disso dando notícia nos autos, em oito dias. Esgotado o prazo e faltante o aviso, cabe ao juiz ordenar a

providência, sem penalidade para o omissor. Há substituição legal do legitimado para promoção do registro: entra em lugar de sua atividade a ordem judicial, em respeito ao interesse público maior de que se promova o assentamento.

Não se trata de comunicação para simples ciência do oficial, mas de mandado determinando averbação à margem do registro de nascimento do emancipado, em virtude da restrição à produtividade de efeitos contida no parágrafo único³⁶⁹.

Art. 92. As interdições serão registradas no mesmo cartório e no mesmo livro de que trata o art. 89, salvo a hipótese prevista na parte final do parágrafo único do art. 33, declarando-se:

- 1.º) data do registro;
- 2.º) nome, prenome, idade, estado civil, profissão, naturalidade, domicílio e residência do interdito, data e cartório em que forem registrados o nascimento e o casamento, bem como o nome do cônjuge, se for casado;

3.º) data da sentença, nome e vara do juiz que a proferiu;

4.º) nome, profissão, estado civil, domicílio e residência do curador;

5.º) nome do requerente da interdição e causa desta;

6.º) limites da curadoria, quando for parcial a interdição;

7.º) lugar onde está internado o interdito.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 103.

213. Registro das interdições — *Interdição* é o ato ou o efeito que incapacita a pessoa para cuidar de seus próprios bens e direitos, declarado por sentença. A doutrina liga a interdição à incapacidade real e efetiva de pessoa maior³⁷⁰, mas também pode atingir menores. A capacidade do maior sempre se presume. Entretanto, quando a pessoa não pode cuidar de seu interesse próprio, por doença ou deficiência mental, deve ser interditada³⁷¹. Vinha regulada pelo CPC (arts. 1.177 e s.), mas passou

a ser regida, quanto ao direito material, pelo CC/02³⁷².

O serviço encarregado do assentamento das interdições, em cada comarca, é o primeiro, na ordem das serventias do registro civil nela existentes. O registro é feito no livro “E”, enquanto repositório supletivo dos atos relativos ao estado civil, não compreendidos nos demais livros, em sua forma unificada ou desdobrada, conforme a natureza dos atos (art. 33).

A promoção da interdição começa com pedido de parte interessada³⁷³, vale dizer pais, em conjunto ou tutores, cônjuge ou por qualquer parente (excluído o requisito da proximidade previsto na lei processual) e pelo Ministério Público. O requerente:

- a) faz prova de sua legitimidade para requerer a medida;
- b) indica os fatos característicos da anomalia apresentada;
- c) assinala a incapacidade do interditando para reger e administrar seus bens³⁷⁴.

O processo, desde o pedido, é estranho à competência do registrador, enquanto são

cumpridas as exigências dos arts. 1.182 e 1.183 do CPC. A sentença produz efeito desde logo, embora sujeita a recurso, sendo inscrita no registro civil de pessoas naturais. O CPC alude a publicação pela imprensa, que todavia não se aplica, pois o art. 1.184 desse Código foi revogado pela LRP, cuja vigência começou em janeiro de 1976. A comunicação é feita nos termos do art. 93, como se viu.

Com a vigência da nova codificação civil, compatível com os arts. 33 e 91 da LRP, apenas o 1.º registrador civil de pessoas naturais, na comarca ou no Município, assentará interdições, quando lhe for apresentado mandado ou comunicação judicial ordenando o registro.

Concedida que seja, o registro é obrigatório³⁷⁵. A sentença tem força constitutiva, mas depende, no caso de interdição, de publicidade ativa, consistente na inscrição no serviço registral, como complemento imposto pela lei³⁷⁶. O lançamento no registro de pessoas naturais assegura eficácia *erga omnes* à sentença. O cancelamento do registro, quando o recurso contra a sentença for

provido, também depende de mandado do juízo competente para averbação.

Os limites de curadoria aplicam-se às hipóteses de interdição parcial³⁷⁷.

Art. 93. A comunicação, com os dados necessários, acompanhados de certidão de sentença, será remetida pelo juiz ao cartório, para registro de ofício, se o curador ou pro-movente não o tiver feito dentro de 8 (oito) dias.

Parágrafo único. Antes de registrada a sentença, não poderá o curador assinar o respectivo termo.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 104.

214. Providência judicial para o registro da interdição — Dispõe o art. 93 no mesmo sentido do art. 91: é de interesse público preponderante que o assentamento civil da interdição seja feito³⁷⁸.

Decretada a curatela pelo juiz, o curador nomeado deve formalizar a assunção de suas funções, mediante assinatura de termo lavrado nos autos. A assinatura, porém, é

submetida à formalidade do registro prévio, que lhe dá publicidade, sob pena de não valer.

215. Efeitos da decisão judicial interdítoria — A sentença de interdição:

a) produz efeitos desde logo, embora sujeita a *recurso*, observadas as cautelas indicadas no n. 213, *retro*;

b) é registrada conforme indicado nos arts. 29, V, 92 e 93 da LRP.

Cessando a causa determinante, será suspensa a interdição mediante pedido do interdido, em processo especial de jurisdição voluntária. Comprovada a sanidade, será decretado pelo juiz o levantamento da interdição, independentemente de publicação da sentença. A sentença será averbada no livro de emancipações, interdições e ausências (art. 104), conferida a identificação do interessado, pelo oficial.

Art. 94. O registro das sentenças declaratórias de ausência, que nomearem curador, será feito no cartório do domicílio anterior do ausente, com as

mesmas cautelas e efeitos do registro de interdição, declarando-se:

1.º) data do registro;

2.º) nome, idade, estado civil, profissão e domicílio anterior do ausente, data e cartório em que foram registrados o nascimento e o casamento, bem como o nome do cônjuge, se for casado;

3.º) tempo de ausência até a data da sentença;

4.º) nome do promotor do processo;

5.º) data da sentença e nome e vara do juiz que a proferiu;

6.º) nome, estado civil, profissão, domicílio e residência do curador e os limites da curatela.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 105.

216. Nomeação do curador de ausentes — A ausência é a declaração judicial de que uma pessoa determinada³⁷⁹:

a) desapareceu de seu domicílio;

b) dela não se tendo notícia;

c) sem deixar representante ou procurador a quem caiba administrar-lhe os bens;

d) sendo, por isso, absolutamente incapaz de exercer os atos da vida civil.

217. Etapas de ausência — É variável o critério legal, conforme pareça transitório o desaparecimento (é nomeado um *curador ao ausente*); há a possibilidade de ter ocorrido a morte ou se tornar improvável a volta (abre-se a *sucessão provisória*); ou, pelo transcurso de longo tempo, é quase certo o perecimento (deferre-se a *sucessão definitiva*)³⁸⁰.

A declaração de ausência não se confunde com a morte presumida (art. 88), para fins de registro³⁸¹.

218. Requerimento de ausência e registro da sentença — O requerimento da declaração de ausência pode ser feito por qualquer interessado (parentes sucessíveis, cônjuge, credores, os que têm ação a propor contra o ausente)³⁸². O registrador se limita a cumprir a ordem judicial requerendo

eventual complementação quando faltante elemento exigido pelo art. 94.

O assento deve declarar o nome do *promotor do processo*, que é autor do pedido apresentado em juízo. A denominação é de infelicidade técnica, pois não se confunde o papel de requerente com o de “promotor” do processo. Todavia, tocando ao hermenêuta tirar do texto rendimento útil ao fim a que se destina, entende-se a expressão como designando a pessoa que, dotada de legitimidade para deduzir a pretensão, pede ao juiz que declare a ausência do desaparecido.

A sentença que decretar a abertura da sucessão provisória, transitando em julgado, será averbada no assento de ausência. Far-se-á referência especial, na averbação, a testamento deixado pelo ausente, indicando-se, também, seus herdeiros habilitados (art. 104, parágrafo único).

Capítulo XI

DA LEGITIMAÇÃO ADOTIVA

Art. 95. Serão registradas no registro de nascimento as sentenças de legitimação adotiva, consignando-se nele os nomes dos pais adotivos como pais legítimos e os dos ascendentes dos mesmos se já falecidos, ou sendo vivos, se houverem, em qualquer tempo, manifestado por escrito sua adesão ao ato (Lei n. 4.655, de 2 de junho de 1965, art. 6.º).

Parágrafo único. O mandado será arquivado, dele não podendo o oficial fornecer certidão, a não ser por determinação judicial e em segredo de justiça, para salvaguarda de direitos (Lei n. 4.655, de 2 de junho de 1965, art. 8.º, parágrafo único).

Direito anterior: o CC/16 (arts. 368 a 373) foi alterado pela Lei n. 4.655/65, revogada expressamente pelo Código de Menores (Lei n. 6.697/79), no art. 123. Embora o Código de Menores não fizesse referência à LRP, os arts. 95 e 96 desta foram revogados, o que se confirmou com a Lei n. 8.069/90 (ECA). O CC/02 (arts. 1.618 a 1.629) dispôs sobre a adoção do menor e do maior.

219. Adoção da criança e do adolescente — Os arts. 95 e 96 vêm sendo mantidos no corpo desta obra, embora revogados, para mostrar a evolução histórica da adoção e para permitir anotações atualizadas sobre o assunto, embora também referidas nos n. 36, 144 e 158, entre outros (v. sobre a adoção, em especial, o n. 235 desta obra).

O ECA estabeleceu regramento novo em 1990, parcialmente substituído pelo CC/02 a contar de sua vigência. A adoção é irrevogável.

Com o CC/02, o intérprete deve compor sistematicamente a relação entre o art. 1.623 (exige a sentença judicial) e o art. 10,

III (a averbação no registro civil para atos judiciais e extrajudiciais).

Além das alterações introduzidas em diversos artigos do ECA, a Lei n. 12.010/09 revogou dispositivos do Código Civil, a saber: o parágrafo único do art. 1.618 (caso de adoção por ambos os cônjuges ou companheiros), o inciso III do *caput* do art. 10 (averbação de atos judiciais ou extrajudiciais de adoção), os arts. 1.620 a 1.629 (condições e efeitos do processo de adoção), entre outros textos não atinentes ao registro.

Muito embora o registrador cumpra a ordem judicial, deve esclarecer o juízo se, de seus arquivos, resultar documento que negue a satisfação de requisito legal. Assim, cabe-lhe verificar se o adotando conta com, no máximo, 18 anos à data do pedido, salvo se a sentença referir que o adotando estava sob a guarda ou tutela dos adotantes³⁸³. O CC/02, no art. 10, inclui, entre as averbações obrigatórias, a dos atos judiciais ou extrajudiciais de adoção (inciso III). A alusão a atos extrajudiciais não resulta em reativação da escritura pública, como se confirma com o texto do art. 1.623 do Código Civil.

220. Forma de registro da adoção —

Deferida a adoção pelo juiz, a sentença respectiva terá efeito constitutivo³⁸⁴, averbada, mediante mandado, no registro civil do domicílio dos adotantes, como se se tratasse de registro fora do prazo (art. 46 da LRP, com a redação dada pela Lei n. 10.215/01) para ter eficácia *erga omnes*. O ECA referia *inscrição*, mas o CC/02 preferiu *averbação*, além do assento dos novos elementos determinados pela sentença, sendo canceladas as indicações de pais e parentes consanguíneos (art. 1.626).

A averbação feita no registro civil do adotado tem tanta importância quanto o registro do nascimento, pois altera a situação jurídica da pessoa em atos e fatos da vida civil, a partir da norma legal que lhe atribui a condição de filho do adotante, com os mesmos direitos e deveres, inclusive sucessórios, cessando o poder familiar (CC/02, arts. 1.630 e 1.635, IV) e o desligando de qualquer vínculo anterior com pais e parentes consanguíneos ou afins, salvo para verificação e aplicação dos impedimentos

matrimoniais³⁸⁵, averbada no assento anterior à cessação do poder familiar (ECA, art. 47). Não havendo registro de nascimento do adotado ou sendo ignorada, a adoção é inscrita no cartório do registro civil do domicílio dos adotantes.

O desligamento é parcial quando aconteça de um dos cônjuges ou companheiros adotar o filho do outro. Nesse caso integram o registro, de um lado, os vínculos de filiação entre o adotado e o cônjuge ou companheiro do adotante e respectivos parentes e, de outro lado, o lançamento unilateral dos novos vínculos, criados entre o adotante e seus parentes com o adotado³⁸⁶.

Constava do art. 42 do ECA, revogado pelos arts. 1.622 e 1.623 do CC/02, a possibilidade de adoção independentemente do estado civil do adotante, proibida, porém, para ascendentes. O adotante, além disso, há de ser, pelo menos, dezesseis anos mais velho que o adotado. Os demais critérios são conferidos pelo juiz ao qual o pedido de adoção foi apresentado. Em se tratando de adotando maior de 12 anos de idade, será também necessário o seu consentimento, dando-lhe

forma especial de capacidade legal. Negado o consentimento, é de entender que a adoção se inviabiliza, salvo se o motivo alegado não for aceito pelo juiz e expressamente recusado, com vantagem para o menor. A adoção depende, ainda, do consentimento dos pais ou do representante legal do adotando, sendo admissível se constituir efetivo benefício para o adotado, ou seja vantagem perceptível e qualificada, assim considerada pelo juiz (CC/02, art. 1.625).

Duas pessoas que foram casadas, mas se divorciaram ou se separaram judicialmente, podem adotar em conjunto. A aferição dos elementos subjetivos (acordo sobre a guarda e regime de visitas) é alheia à competência do registrador. O imprescindível estágio de convivência iniciado na constância da sociedade conjugal de tais adotantes só é verificável pelo juiz competente, substituindo nessa parte a regulação do art. 46, § 1.º, do Estatuto.

Os requisitos da adoção previstos no CC/02 compreendem o consentimento dos pais ou dos representantes legais, de quem se deseja adotar (art. 1.621), e da concordância

deste, se contar mais de 12 anos. Transpôs para o CC/02 o art. 45, § 2.º, do ECA, excepcional alteração das regras sobre a capacidade do menor, a ser obrigatoriamente ouvido, sendo sua anuência insubstituível por qualquer outra, mesmo em relação à criança cujos pais sejam desconhecidos ou tenham sido destituídos do poder familiar, não confundível com a aceitação, pelo menor, o que se estende à revogabilidade do consentimento até a publicação da sentença constitutiva da adoção (§ 2.º). A exegese literal distingue, assim, *consentimento* dos pais ou responsáveis de *concordância* do adotando, em uso reiterado no art. 1.624. Não há necessidade do consentimento do representante legal do menor (art. 1.624), se provado que se trata de infante *exposto*, ou de menor cujos pais sejam desconhecidos, estejam desaparecidos, ou tenham sido destituídos do poder familiar, sem nomeação de tutor, ou de órfão não reclamado por qualquer parente, por mais de um ano (v., a respeito do exposto, o n. 166).

O tutor e o curador têm impedimento específico: enquanto não derem contas de sua

administração e não saldarem o débito, não poderão (art. 1.620 do CC/2002) adotar o pupilo ou o curatelado.

A nova redação dada ao § 2.º do art. 42 do ECA, pela Lei n. 12.010/09, determina, para justificar a excepcionalidade reconhecida à adoção nesse dispositivo, seja feita a prova de que os adotantes mantêm estabilidade da família. Sendo posterior à vigência do Código Civil, a lei revogou implicitamente normas codificadas que dispuseram sobre o mesmo direito, entre os arts. 1.618 e 1.629.

O § 4.º do mesmo artigo autorizou, por exceção, que divorciados, judicialmente separados ou ex-companheiros, adotem em conjunto. Nesse caso a adoção será precedida por estágio de convivência, iniciado no tempo em que o casal ainda convivia. Devem concordar expressamente sobre guarda e regime de visitas, comprovando tais fatos e formalizando o ato perante o juiz competente.

Para tanto, devem acordar sobre guarda e regime de visitas, precedida a adoção por estágio de convivência iniciado na constância do período em que subsistia a vida em

comum do casal. Comprovada, ainda, a preservação dos vínculos de afinidade e afetividade com o não detentor da guarda, de modo a justificar a excepcionalidade da concessão. A mesma exegese se aplica ao § 6.º, permissivo de adoção, a adotante falecido antes de prolatada a sentença.

A adoção, para ser permitida, deve constituir efetivo benefício para o adotando, em avaliação estranha ao registrador. Atribui a situação de filho ao adotado (art. 1.626). Se um dos cônjuges ou companheiros adotar o filho do outro, mantêm-se os vínculos de filiação entre o adotado e o cônjuge ou companheiro do adotante e os respectivos parentes. A decisão confere ao adotado o sobrenome do adotante (art. 1.627), podendo determinar a modificação de seu prenome, se menor, a pedido do adotante ou do adotado. O uso de adotante, no singular, não restringe a aplicação do art. 1.627 apenas à adoção por uma pessoa. O casal delibera, em consenso, manifestado ao juiz, quais serão o prenome e o sobrenome a ser lançados no registro.

Os efeitos da adoção começam a partir do trânsito em julgado da sentença (art. 1.628),

exceto se o adotante vier a falecer no curso do procedimento, caso em que terá força retroativa à data do óbito. As relações de parentesco se estabelecem não só entre o adotante e o adotado, como também entre aquele e os descendentes deste e entre o adotado e os parentes do adotante.

As normas examinadas se aplicam a todas as adoções, mas a adoção por estrangeiro obedecerá ainda aos casos e condições estabelecidos em lei ordinária (art. 1.629).

221. Requisitos do registro — O vínculo da adoção constitui-se por sentença judicial³⁸⁷, que será averbada no registro civil mediante mandado do qual não se fornecerá certidão. Trata-se, pois, de momentos distintos: o constitutivo, oriundo da decisão judicial, depois que sobre ela se operem os efeitos da coisa julgada, e o da averbação, que dá segurança, autenticidade e eficácia ao ato e torna a filiação conhecível de todos os terceiros.

A sentença será lançada em nome do adotante, também indicados seus pais, no registro civil do município de seu domicílio,

arquivado o mandado judicial. A expressão “poderá ser lavrado”, referente à formalização do novo registro não sugere a eventualidade de poder ser lançado em outro serviço de registro civil de pessoas naturais. Não se trata de uma faculdade outorgada ao adotante, mas obrigação que lhe é imposta, nos mesmos moldes da obrigatoriedade do registro civil. Caso o assentamento original tenha sido lançado em outro município, o oficial dará ciência da adoção, sob sigilo, ao serviço precedente, do novo registro efetuado.

A Lei n. 12.010/09 deu nova redação aos §§ 3.º a 8.º do art. 47 do ECA, vedando a inclusão de qualquer observação, tomado o termo em sentido amplo, sobre a origem do ato em certidões expedidas a respeito (§ 4.º).

O § 5.º não respeitou a alteração introduzida pelo art. 16 do Código Civil, considerando prenome e sobrenome os componentes do nome da pessoa. Assim, o § 5.º há de ser lido como conferindo ao adotado o sobrenome do adotante, modificado o prenome se adotante ou adotado assim o requererem ao juiz, para que conste da sentença, obrigada a ouvida do adotado se o

requerimento for apenas do adotante (§ 6.º), observado o disposto no art. 28 do ECA, §§ 1.º e 2.º. Excetuada a hipótese formulada, o art. 42, § 6.º (morte do adotante antes da sentença), com força retroativa à data do óbito, a adoção, como regra (§ 7.º do art. 47) produz efeito a partir do trânsito em julgado da sentença constitutiva, aí incluída a relação sucessória, ante a predominância da vontade do falecido.

Decorre do § 8.º a preservação do processo de adoção assim como de outros a ele relacionados, em sua estrutura física, ou por armazenamento de meios aptos para o mesmo fim, permitindo consulta a qualquer tempo, em microfilme ou CDs e DVDs, por exemplo.

Continua aceita a adoção internacional, no procedimento indicado pelos arts. 165 a 170 da Lei n. 12.010/09.

Os procedimentos próprios do cumprimento do ECA são os constantes das leis processuais (art. 161), nas hipóteses de perda ou suspensão do poder familiar, por iniciativa do Ministério Público ou de pessoa juridicamente interessada. Encerrado o

procedimento (art. 163 e seu parágrafo único), deferido o pedido no todo ou em parte, será averbado à margem do registro de nascimento da criança ou do adolescente.

Art. 96. Feito o registro, será cancelado o assento de nascimento original do menor.

Direito anterior: Código de Menores, art. 123.

222. Cancelamento do registro anterior — As providências concernentes à adoção dependem, quer se refiram a crianças (até completar 12 anos) ou adolescentes (entre 12 anos completos e 16 anos) ou a maiores, do rigoroso cumprimento do que constar do mandado judicial, do qual depende o registro do vínculo por ela estabelecido. Na observação da ordem judicial se situa a responsabilidade do registrador civil.

A averbação consignará o nome dos adotantes como pais, bem como o nome de seus ascendentes. O mandado judicial, a ser arquivado, determinará a averbação do cancelamento do registro original do adotado,

mas o registrador o averbará, ainda que a ordem judicial silencie a respeito, dada a inviabilidade de subsistência simultânea de duas linhas de filiação para o mesmo adotado³⁸⁸.

Quanto ao direito de obtenção de certidões, que a CF assegura a todos os cidadãos, há duas restrições essenciais:

a) nenhuma observação sobre a origem do ato poderá constar delas;

b) nenhuma conterà dados relativos à adoção e aos pais de sangue do adotado, salvo se mediante autorização judicial e para a salvaguarda de direitos³⁸⁹.

A sentença conferirá ao adotado o sobrenome de ambos os adotantes, ou só de um deles, conforme o caso. Poderá ainda e se lhe for requerido, determinar a modificação do prenome, fazendo exceção ao art. 58 da lei registrária³⁹⁰.

A violação das regras de segredo de justiça impostas pela lei, a não ser quando autorizada pelo juiz, sujeita o oficial ou funcionário responsável à pena de detenção de seis meses a dois anos, ou multa, pelo crime de violação de sigilo funcional³⁹¹.

Capítulo XII

DA AVERBAÇÃO

Art. 97. A averbação será feita pelo oficial do cartório em que constar o assento à vista da carta de sentença, de mandado ou de petição acompanhada de certidão ou documento legal e autêntico, com audiência do Ministério Público.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 106.

223. Averbação — *Averbar* é ação de anotar, à margem de assento existente, fato jurídico que o modifica ou cancela. É privativa do oficial ou de funcionário autorizado, a ser praticada com tanto cuidado e atenção quanto o próprio registro, do qual é acessório.

O serventuário não age de ofício. Havendo, porém, assento do qual decorram mudanças em outro lançamento, no mesmo serviço, o oficial averbará a modificação, reportando-a ao registro originário, para o entrelaçamento deles. Averba, a requerimento verbal ou escrito, em cumprimento de ordem judicial, ou a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar (art. 13). O cumprimento da decisão judicial far-se-á:

a) mediante *carta de sentença*, que o oficial conferirá para ver se contém seus requisitos mínimos: a.1) autuação; a.2) petição inicial e procurações das partes; a.3) contestação; a.4) sentença exequenda; a.5) despacho de recebimento de recurso;

b) à vista de mandado³⁹²;

c) ouvido o Ministério Público, a requerimento da parte, acompanhado de: i) certidão; ii) documento legal e autenticado.

Tratando-se de retificação, a ordem judicial é imprescindível, sob pena de ser de nenhum efeito a averbação retificadora (art. 40).

Inúmeros dispositivos, esparsos no texto, cuidam de averbações possíveis. Não houve o critério de reuni-los num só capítulo³⁹³.

Art. 98. A averbação será feita à margem do assento e, quando não houver espaço, no livro corrente, com as notas e remissões recíprocas, que facilitem a busca.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 107.

224. Forma da averbação — O livro de registro (art. 36) é dividido em três partes, sendo a coluna da direita reservada para averbações. Se no espaço que corresponder a esta, à margem do assento, não houver lugar suficiente, em outro livro, da mesma espécie e letra, o oficial poderá continuá-la, fazendo notas e remissões facilitadoras de busca.

Livro corrente é aquele no qual há assento em cuja margem se faz necessária averbação. A averbação não exige forma específica. Deve, entretanto, ser clara, indicando com precisão os fins a que se destina e

qual o documento que a originou, como determinado pelo art. 99.

Art. 99. A averbação será feita mediante a indicação minuciosa da sentença ou ato que a determinar.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 112.

225. Cuidados com a averbação — A indicação minuciosa é dos termos decisórios da sentença ou do *ato* que determinar a averbação. Não cabe ao oficial interpretar, em sentido amplo, o significado da sentença, mas transpô-la com toda fidelidade para os livros, ainda que em resumo.

Em qualquer caso será imprescindível referir o juiz, o serviço, a certidão do trânsito em julgado, a data, sendo a averbação datada e assinada pelo responsável.

Este artigo deve ser lido em conjunto com o anterior, pois ambos cuidam de aspectos formais a serem observados pelo serventuário.

O reconhecimento de firma do juiz é dispensável, no mandado, a menos que o oficial

tenha motivo para duvidar de sua autenticidade.

A alternativa *sentença ou ato* corresponde à natureza do instrumento apresentado.

Pertence à primeira espécie a decisão pela qual o magistrado põe termo ao processo, apreciando ou não o mérito da causa³⁹⁴.

Ato, além de seu significado genérico de ação humana voluntária, também corresponde a despacho judicial interlocutório que ordene a averbação. *Determinar*, no artigo, tanto corresponde a *dar ordem* quanto a *referir com precisão*.

Separação e divórcio consensuais — O art. 1.124-A, acrescentado ao CPC pela Lei n. 11.441/07, permite separação e divórcio consensuais, satisfeitas as condições ali indicadas, formalizados por escritura pública. Por não depender de homologação judicial, a escritura é examinada como um título comum, do qual constam a descrição e a partilha dos bens comuns, pensão alimentícia, acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do adotado no assento de casamento. A Lei n. 11.965/09 alterou parcialmente a Lei n.

11.441/07, ao dispor sobre a participação do defensor público na lavratura da escritura de inventário e partilha, de separação e divórcio consensuais, alterou os §§ 1.º e 2.º do art. 982, no direito sucessório e acrescentou o art. 1.124-A, no direito familiar, ambos do CPC, ao impor a participação do defensor público na lavratura da respectiva escritura pública. Impôs ao tabelião, além da gratuidade aos que se declararem pobres, sob as penas da lei, lavrar o documento público somente se todas as partes interessadas ou contratantes “estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial”. Entende-se da redação adotada que a escritura será nula, sem a satisfação da exigência, se sobrevier crítica da parte não assistida.

A averbação da escritura de separação e divórcio no registro civil exige a comprovação de atos que, em processos judiciais, são exibidos com a petição inicial. Servem de exemplo:

a) certidão atualizada do casamento, com eventuais averbações, se a escritura for lavrada em comarca distinta daquela em que formalizado o matrimônio civil. Na conversão da separação em divórcio por escritura pública, a parte é dispensada de atualizar a certidão, pois a data em que os cônjuges se separaram está averbada no registro de casamento, se assentado no mesmo registro civil, ou lançado com base em comunicação obrigatória (art. 106, parágrafo único, da LRP);

b) documento oficial de identidade e do cadastro de pessoa física expedido pelo Ministério da Fazenda, para fins fiscais;

c) identificação e qualificação dos filhos comuns ou só de um dos separandos, se houver disposição a respeito destes, com a declaração de que não são incapazes;

d) pensão e alimentos ou desistência deles, vedada a renúncia pelo credor (CC/02, art. 1.707);

e) nome do cônjuge que adotou o sobrenome do outro (manutenção ou não) (CC/02, art. 1.565, § 1.º);

f) é cabível a representação dos cônjuges ou companheiros por procurador, mesmo se feita pelo advogado ou advogados que os assistam, separadamente, mas não por defensor público, salvo se cada parte, assim o desejando, seja assistida por defensores públicos exclusivos;

g) a partilha dos bens do casal ou seu adiamento é aceitável (CC/02, art. 1.581) para dar origem a registro parcial.

Restabelecimento da sociedade conjugal — Na recomposição do matrimônio (CC/02, art. 1.577) a escritura pública, presentes os interessados ou representados estes por procurador, mediante instrumento público, com poderes especiais, será averbada no mesmo serviço do registro civil de pessoas naturais no qual foi lançada a separação consensual. Depois do divórcio a solução não é admissível.

O registrador, quando lhe sejam apresentadas escrituras de separação ou divórcio, transporá para seus assentos todos os dados que lhe digam respeito, inclusive a alteração de nome. Pode, também, recusar o registro, socorrendo-se de seu juiz

corregedor, sem necessidade de obter autorização quando os dados lhe parecerem corretos. No registro de imóveis serão observados os requisitos próprios dos assentamentos imobiliários, inerentes ao princípio da continuidade.

Na separação e no divórcio, se a partilha gerar vantagem econômica definível em moeda nacional para um dos componentes do casal, incidirá o tributo sobre transmissão de propriedade, na forma da lei, antes do registro proporcional à vantagem. Será recolhido pelo beneficiado, assim sendo certificado ao pé da escritura. A providência será adotada se deliberarem, na mesma escritura, separar de seu patrimônio comum bens transferidos aos filhos ou a terceiros, a título de doação. Até que lei especial regule a matéria, o oficial se guiará, no referente à partilha, pelo que dispõe o CPC para o inventário extrajudicial, adequando-o à forma da escritura pública.

A lei não impede que o registrador civil faça contato com o notário, autor da escritura, para sanar eventual discrepância encontrada. Se ambos não estiverem de

acordo, a remessa ao corregedor permanente deve ocorrer. Se a separação ou o divórcio averbados em seus livros provocar alteração em outro serviço do registro civil, observar-se-á a regra sobre comunicações obrigatórias (LRP, art. 106).

União estável — Tratando-se de separação com o objetivo de extinguir união estável, os mesmos requisitos, no que couberem, são de ser exigidos para conferência e arquivamento. A união estável não precedida por contrato escrito terá tal condição indicada, por ambos os companheiros, seguida pelo que houverem decidido, sem dispensar, porém, a integral satisfação dos requisitos indicados no art. 1.121 da lei processual.

Inventário e partilha — Conforme se viu, a Lei n. 11.441/07 foi alterada pela Lei n. 11.965/09 para assegurar a participação da defensoria pública, mantida no mais a regra precedente. O tabelião pode, nos casos do art. 1.124 do CPC, lavrar escritura de inventário e partilha consensual. Para essa finalidade a escritura pública é título hábil para formalizar a transmissão de domínio dos bens e direitos aos quais se refira, para

promoção dos atos complementares correspondentes à publicidade, com eficácia em face de terceiros, própria dos registros públicos em geral. Não se tratará de decisão judicial, que contém ordem de seu cumprimento, mas de título entre partes concordantes, que o registrador examina com a mesma atenção dada a outras escrituras.

A escritura substitui o formal expedido no juízo do inventário, com a indicação de eventuais alvarás solicitados precedentemente. Nesse sentido a aplicação do art. 2.015 do CC/02, ao autorizar herdeiros capazes a fazer partilha amigável, “por escritura pública, termo nos autos do inventário, ou escrito particular, homologado pelo juiz”.

O registrador lançará a escritura em seus livros, desde que dela constem os dados pessoais dos envolvidos, e mais:

- a) certidão de óbito do autor da herança;
- b) documento de identidade oficial com número de RG e CPF das partes e do falecido;
- c) outros interessados e seus cônjuges ou responsáveis serão indicados conforme qualificação integral (nacionalidade, profissão,

idade, estado civil, regime de bens, data do casamento, pacto antenupcial e seu registro imobiliário, se houver, número do documento de identidade, número de inscrição no CPF/MF, domicílio, residência);

d) se for o caso, certidão de casamento do cônjuge sobrevivente e dos herdeiros casados, atualizada (90 dias). O cônjuge de herdeiro, com ele casado no regime da comunhão universal de bens, é parte obrigatória no inventário e partilha feito por escritura pública;

e) eventual renúncia ou algum tipo de partilha, que importe em transmissão, anteriores à partilha;

f) pacto antenupcial, se declarado ou constar de assentamentos do oficial;

g) certidão comprobatória da inexistência de testamento, quando na comarca houver registro central desse tipo documental;

h) traslado da escritura de inventário e partilha, instruído com guia do imposto de transmissão *causa mortis* (ITCM) recolhido, e de outras guias de recolhimento de tributos alusivos a atos dela constante (CTN, art. 192);

i) herdeiro ou cônjuge sobrevivente (exceto no regime da separação absoluta), que cederem direitos referidos no registro, não podem decidir isoladamente.

j) escritura, que deve referir e qualificar o advogado comum ou advogados que representem cada um ou mais de um que assistir em as partes.

O registrador não protocolará a escritura pública se contrariar o art. 982 do CPC, o qual exige o inventário judicial em três situações:

a) havendo testamento do falecido, tanto lavrado no Brasil como no estrangeiro, se satisfeitas as condições de validade da lei brasileira;

b) havendo herdeiro ou legatário incapaz de sustentar seu próprio direito, submetido a tutela ou curatela;

c) se uma ou mais de uma das partes chamadas a suceder não concordar com a solução extrajudicial.

Cabem, quanto ao registro, as seguintes notas sobre temas mais comuns:

a) a escritura é aceitável quando houver um só herdeiro, de acordo com os dois parágrafos do art. 1.031 do CPC;

b) pode ser registrada, mesmo quando haja reserva de bens para sobre-partilha, desde que herdeiros e legatários a incluam, em sua manifestação de vontade, para complementação posterior e futuro registro;

c) o inventário negativo é incompatível com a aplicação da Lei n. 11.441/07. Os herdeiros em conjunto podem, contudo, pedir a escritura sob forma de ata notarial, apenas para o fim de declarar que do falecimento de pessoa indicada não resultou para eles, em conjunto ou separadamente, qualquer bem ou direito inventariável;

d) não decorre da lei a permissão para inventário e partilha de bens localizados no estrangeiro, pois predomina quanto a estes a lei do país em que localizados (Lei de Introdução ao Código Civil, arts. 8.º e 10);

e) a escritura referente a imóvel rural atribuído a herdeiro estrangeiro pode ser registrada sem autorização do INCRA, salvo se estiver situado em área de segurança nacional, que depende do assentimento

prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional (Lei n. 5.709/71, art. 7.º).

Art. 100. No livro de casamento, será feita averbação da sentença de nulidade e anulação de casamento, bem como de desquite, declarando-se a data em que o juiz a proferiu, a sua conclusão, os nomes das partes e o trânsito em julgado.

§ 1.º Antes de averbadas, as sentenças não produzirão efeito contra terceiros.

§ 2.º As sentenças de nulidade ou anulação de casamento não serão averbadas enquanto sujeitas a recurso, qualquer que seja o seu efeito.

§ 3.º A averbação a que se refere o parágrafo anterior será feita à vista da carta de sentença, subscrita pelo presidente ou outro juiz do tribunal que julgar a ação em grau de recurso, da qual constem os requisitos mencionados neste artigo e, ainda, certidão do trânsito em julgado do acórdão.

§ 4.º O oficial do registro comunicará, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, o lançamento da averbação respectiva ao juiz que houver subscrito a carta de sentença mediante ofício sob registro postal.

§ 5.º Ao oficial, que deixar de cumprir as obrigações consignadas nos parágrafos anteriores, será imposta a multa de 5 (cinco) salários mínimos da região e a suspensão do cargo até 6 (seis) meses; em caso de reincidência ser-lhe-á aplicada, em dobro, a pena pecuniária, ficando sujeito à perda do cargo.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 108. O § 5.º foi revogado pelos arts. 31 a 36 da Lei n. 8.935/94. Esta redefiniu a aplicação de penalidades aos oficiais, inclusive a de suspensão e a de perda de delegação.

226. Inversão de ordem no enunciado das averbações — Para adequado cumprimento das regras do art. 100, ainda vigorantes, o oficial tem presente que, em maior parte, elas são estranhas à sua

avaliação, cumprindo-lhe apenas dar adequado cumprimento à decisão judicial, mesmo no referente aos efeitos da nulidade (volta à origem do ato nulo) e da anulabilidade (são produzidos a contar do trânsito em julgado). Trata-se de situação inconfundível com a separação e o divórcio resolvidos pela vontade das partes, por meio de escritura pública, na conformidade da Lei n. 11.441/07, examinada no n. 225. O legislador mostrou-se descuidado na ordem dos artigos, começando com a patologia do casamento, para só no art. 102 referir averbações relacionadas ao nascimento.

A cabeça do artigo, ao mencionar averbação com os dados nela indicados, mostra-se em conflito com o § 3.º, onde exige coisa diversa, com *carta de sentença* subscrita pelo juiz que julgar a ação...

227. Disposições peculiares à averbação em assento de casamento —O *caput*, no aludir à data da decisão pelo magistrado, deve ser lido em conjunto com o art. 32 da LDiv, pois este remete os efeitos da sentença definitiva do divórcio (mas não

da separação judicial) para depois de lançada no registro civil de pessoas naturais, enquanto ato formal imprescindível³⁹⁵. A LDiv entrou em vigor em dezembro de 1977, preponderando sobre a LRP, vigente desde janeiro de 1976, quase dois anos antes.

No alusivo à separação judicial, ainda indicada como desquite no art. 100, os termos da LDiv também são diversos, ao dizerem textualmente: “a sentença que julgar a separação judicial produz seus efeitos à data de seu trânsito em julgado, ou à da decisão que tiver concedido separação cautelar”. Observe-se a diferença: na LRP o § 1.º condiciona os efeitos da sentença contra terceiros ao registro. Vale portanto, para os cônjuges. Na LDiv, a sustação dos efeitos é integral para o divórcio, até o registro, mas seu resultado é eficaz para partes ou terceiros, a contar do trânsito em julgado.

A identificação do juiz, os termos conclusivos do decreto judicial, transcritos literalmente ou resumidos no essencial, os nomes das partes são suficientes, sem necessidade de outros dados, pois se trata de averbação modificativa de assento preexistente, quando

os cônjuges se separarem judicialmente ou se divorciarem. Antes do CC/02 a sentença deveria fazer alusão aos efeitos quanto ao sobrenome da mulher, mas depois da vigência do texto codificação a indicação alude ao cônjuge interessado (art. 1.565, § 1.º), ou seja, aquele que adotou o sobrenome do outro.

O delegado do registro civil oficiará ao juiz, dando-lhe ciência de que lançou a averbação, ou solicitará complementação dos dados faltantes. Ocorrendo o casamento em uma comarca e a separação e o divórcio em outra, nesta será expedido mandado para o oficial do primeiro serviço registrário inscrever a sentença no livro "E", sem prejuízo da averbação, que, por ofício, será feita junto ao assento matrimonial.

A cabeça do artigo e o § 3.º estão em dissonância. Neste cuida de *carta de sentença* subscrita pelo juiz que julgar a ação em grau de recurso. Deve-se entender a sentença a que alude o *caput* como acórdão proferido em segundo grau de jurisdição, no julgamento da apelação ou dos embargos infringentes do julgado³⁹⁶, nos casos de anulação.

As sentenças de separação judicial, de divórcio (ou as escrituras públicas que formalizarem tais atos) e as decisões de nulidade ou anulação de casamento serão também averbadas no serviço imobiliário (art. 167, II, 14), quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. O estado civil do divorciado assim permanece no falecimento de seu ex-cônjuge (não passa a viúvo), pois o divórcio dissolve inteiramente os vínculos do matrimônio.

228. Restrição à produtividade dos efeitos da sentença — Quando a lei exige o registro como condição suspensiva da produção de efeitos, surge forma especial de publicidade, constitutiva da eficácia *erga omnes*. Trata-se de restrição elogiável, ante as funções específicas dos registros públicos, caracterizadas pela cognoscibilidade presumida de todos os seus dados, excetuados aqueles para os quais a lei impõe o sigilo.

Igual destino, todavia, acabou reservado para a sentença definitiva do divórcio³⁹⁷, o que constitucionalmente não se justifica, pois ela decorre de conversão de separação

judicial por mais de um ano ou se segue à separação de fato por mais de dois anos³⁹⁸.

O § 1.º merece atenção: a sentença que julgar a separação judicial produz efeitos à data de seu trânsito em julgado, ou à da decisão que tiver concedido separação cautelar³⁹⁹, em relação às partes, dela começando a correr o prazo para o divórcio, segundo um dos critérios da lei respectiva.

Havendo recurso oponível não se fará a averbação⁴⁰⁰.

229. Juízo de execução — O § 3.º é norma de típico caráter processual, que inclui como juízo de execução o tribunal, por seu presidente. A matéria só interessa ao registrador quanto ao exame de título que lhe seja encaminhado, para verificar a competência da autoridade que o remete. Ora, está no CPC⁴⁰¹, sendo preceito fundamental, a respeito, o art. 92, pelo qual compete exclusivamente ao juiz de direito processar e julgar as ações concernentes ao estado e à capacidade das pessoas. O mesmo se aplica à união estável, cujas questões devem ser submetidas ao juízo da Vara da Família.

Há casos em que a execução pode competir ao tribunal, mas sem interesse para o caso aqui tratado.

230. Cuidado na comunicação ao tribunal — Formalidade complementar, bem característica do cuidado legislativo no formalizar a averbação, está no § 4.º. O oficial pode, obedecido o prazo, entregar sua comunicação no protocolo do tribunal ou no Cartório da Vara de onde partiu a ordem, contra recibo, dispensada a via postal.

231. Revogação dos critérios de suspensão e multa — A Lei n. 8.935/94 reformulou inteiramente o critério do disciplinamento de notários e registradores [402](#). Assim, não subsiste o § 5.º, pois:

a) o descumprimento das obrigações constantes do artigo caracteriza infração disciplinar, mas seu apenamento foi alterado;

b) as penas previstas são as de repreensão, multa, suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta, e perda de delegação;

c) a graduação punitiva cabe à autoridade competente, conforme a gravidade do fato

processado e determinado na forma da lei estadual e do Distrito Federal;

d) a perda de delegação depende de sentença transitada em julgado ou de decisão final em processo administrativo, perante a autoridade competente;

e) a pena de suspensão não é automática, mas será decidida após processo regular, presidido pelo juiz corregedor, na forma disciplinada pela lei estadual, assegurados o contraditório e a plena defesa⁴⁰³.

Art. 101. Será também averbado, com as mesmas indicações e efeitos, o ato de restabelecimento de sociedade conjugal.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 109.

232. Averbação do restabelecimento da sociedade conjugal — *Mesmas indicações* são as referidas no artigo anterior, isto é, data da sentença, conclusão, nome das partes, certidão do trânsito em julgado.

Embora não limite as referências ao *caput* do art. 100, são estas as que o oficial deve examinar, pois o restabelecimento da

sociedade conjugal, nos termos em que foi constituída, é permitido mediante requerimento conjunto, nos autos de separação, perante o juiz de primeiro grau⁴⁰⁴.

Os efeitos são os de subordinar a eficácia da sentença, quanto aos terceiros, à averbação junto ao registro de casamento ao qual se refere (art. 100, § 1.º), com destaque para a separação, que os produz a contar do trânsito em julgado⁴⁰⁵ em relação às partes.

Restabelecida a sociedade conjugal não é necessário que as certidões de casamento expedidas mencionem a circunstância, salvo se assim for solicitado por qualquer dos cônjuges. O art. 21 não tem aplicação obrigatória porque o registro fundamental é o do casamento.

Art. 102. No livro de nascimento serão averbados: 1.º) as sentenças que julgarem ilegítimos os filhos concebidos na constância do casamento;

2.º) as sentenças que declararem legítima a filiação;

3.º) as escrituras de adoção e os atos que a dissolverem;

4.º) o reconhecimento judicial ou voluntário dos filhos ilegítimos;

5.º) a perda de nacionalidade brasileira, quando comunicada pelo Ministério da Justiça;

6.º) a perda e a suspensão do pátrio poder.

(Inciso 6.º acrescido pela Lei n. 8.069, de 13-7-1990.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 110.

233. Averbações no livro de nascimentos — É assistemática a distribuição dos casos de averbação pelo corpo da lei. Estão esparsos. Neste artigo foram reunidas algumas das que podem ser feitas à margem do registro de nascimento, sem exaustão das hipóteses possíveis⁴⁰⁶.

Os n. 1 e 2 exigem cautela especial em sua leitura, tendo em conta a proibição constitucional de designar de modo discriminatório a filiação⁴⁰⁷. Todos os filhos têm os mesmos direitos e qualificações. A cautela também se recomenda quando se considera a lei no tempo e a dinâmica da vida, pois a CF

alcançou situações pré-constituídas ou em desenvolvimento.

A CF tem, na espécie, aplicação imediata. Veda, pois, sentença que adjetiva a filiação de legítima ou ilegítima. Não proíbe, contudo, decisão ou registro que negue a paternidade, a maternidade ou a legalidade da adoção. É nesse sentido que se passou a usar, neste livro, as alusões à legitimidade da filiação.

234. Filhos havidos fora do casamento

— As questões de filiação serão decididas em processo contencioso, proposto com o fito de anular ou reformar o assento, quando requerido por quem tenha legitimidade e interesse para tanto. O filho nascido na constância do casamento tem reconhecimento presumido (tomada a expressão no sentido de que é pai da criança o marido da mãe), só podendo ser contestado pelo marido, provando impossibilidade física de coabitação, no período em que a mulher poderia conceber, ou que nesse tempo o casal já estava legalmente separado.

Antes da acolhida das técnicas de reprodução assistida heteróloga, pelo CC/02⁴⁰⁸, afirmada a concepção fora do casamento (impossibilidade da fecundação pelo marido ou concepção pela esposa), a sociedade conjugal podia ser dissolvida por sentença trântita em julgado, lançada averbação (art. 29, § 1.º, *b*) à margem do assento original do filho, para excluir o nome daquele que constava como pai. Depois de admitida a fecundação heteróloga, feito o registro pelo marido, é irrevogável.

A Lei n. 8.560/92 impõe ao oficial do registro civil a obrigação de, assentando registro de menor apenas com o sobrenome da mãe, extrair certidão integral do registro, mais prenome, sobrenome, profissão, identidade e residência do suposto pai, para averiguação oficiosa da procedência do alegado⁴⁰⁹ (art. 2.º). Ocorrido o reconhecimento perante o magistrado, a declaração paterna será tomada por termo, extraindo-se certidão encaminhada ao registrador civil, para averbação. Não comparecendo o suposto pai, ou, comparecendo, negar a paternidade, os autos serão remetidos ao representante do

Ministério Público para que intente, havendo circunstâncias suficientes, a investigatória.

235. Condições para adoção e sua irrevogabilidade — As normas do CC/16 haviam passado por sucessivas transformações ao ser editado o ECA⁴¹⁰. Referindo-se este à criança e ao adolescente, gerou a chamada *adoção estatutária*, ao lado de *adoção civil* dos maiores. O CC/02 tem regras específicas a respeito, revogando as anteriores.

A dependência de sentença na adoção do maior impõe ao delegado que apenas cumpra, em seus devidos termos, a decisão constitutiva (v. comentário ao art. 219). Até a vigência do novo Código, na adoção civil, além dos quesitos relativos à idade do adotado e à diferença de faixa etária com o adotante, exigia-se sua formalização por escritura pública, não acolhida pelo CC/02⁴¹¹.

O CC/02 impõe os seguintes requisitos para a adoção:

a) a idade mínima do adotante é de 18 anos, além de dezesseis anos mais velho que o adotado;

b) sendo dois os adotantes, o registrador somente efetuará o registro se forem casados ou se declararem união estável⁴¹²;

c) se o adotado tiver mais de 18 anos, deve ter assistência efetiva do Poder Público, manifestada ao juiz para a referir na sentença⁴¹³.

A lei defere a adoção estatutária, que é irrevogável, ao adotante maior de 18 anos, desde que pelo menos dezesseis anos mais velho que o adotado. Sendo dois os adotantes, deverão ser casados entre si ou manter união estável, sem limite de prazo posterior ao matrimônio ou à união.

A sentença que deferir a adoção é lançada no livro de registro do domicílio dos adotantes, simultaneamente com a averbação de cancelamento do registro original do adotado, em cumprimento de mandados expedidos pelo juiz competente.

No exame dos papéis que lhe sejam submetidos para esse efeito, o oficial verificará os requisitos formais relacionados com a autenticidade do documento e com a existência dos dados imprescindíveis ao registro ou

à averbação, já que a matéria substancial é decidida pelo juiz competente.

As hipóteses extintivas da adoção civil⁴¹⁴ foram solucionadas de modo diverso ao longo do tempo. Com o CC/02 criou-se o problema de interpretar a exclusão do direito ao desligamento. A não referência no ECA e no CC/02 eliminou essa solução para casos posteriores à vigência do CC/02. O *desligamento* era ato unilateral do adotado, através de requerimento, ao serventuário do registro civil, para que o averbasse. Era, assim, deferido apenas ao que adotado enquanto menor ou incapaz, no prazo decadencial de até um ano, a contar da data em que cessada a menoridade ou a incapacidade⁴¹⁵. No *desligamento*, o interessado juntava ao pedido prova da comunicação prévia ao adotante. Trata-se de solução superada, ante a irrevogabilidade prevista no ECA, não modificada pelo CC/02.

O acordo entre adotantes e adotado⁴¹⁶, possível no passado, está igualmente afastado, sendo aqui referido como tema para discussão da melhor alternativa entre a possibilidade do passado e a legislação do

presente, observada, porém, a norma transitória do art. 2.043 do CC/02.

A adoção civil, do maior, será feita com assistência efetiva do Poder Público e de sentença constitutiva levada ao registro civil do domicílio dos adotantes, a requerimento destes⁴¹⁷.

236. Reconhecimento dos filhos havidos fora do casamento — Quando o filho não provier do casamento civil, o nome do pai não pode ser assentado, salvo se este o registre, com a anuência da mãe. O comparecimento do pai para esse efeito pode ser por intermédio de procurador com poderes especiais. A omissão do reconhecimento voluntário pode ser suprida pela decisão judicial. No registro civil ambas as hipóteses se resolvem pela averbação à margem do assento original, em nome do filho (v., a respeito, o n. 234).

O veto constitucional a qualquer discriminação sobre a filiação⁴¹⁸ não se opõe ao reconhecimento da paternidade ou da maternidade, isto é, com o admitir a atribuição desses estados, nem com os efeitos de ação negatória de tais situações, que impugne o

registro civil correspondente. Nessas hipóteses o cerne da discussão é o parentesco biológico afirmado ou negado, inconfundível com a discriminação da filiação. A Lei Maior não conflita com as restrições à atribuição da paternidade só pela declaração de mãe não casada.

O reconhecimento, mesmo do adúlterino, está liberado ao pai, na constância do casamento e independentemente da separação, pois a exegese contrária discrimina o filho assim havido⁴¹⁹.

O genitor casado, seja o pai, seja a mãe, pode reconhecer seu filho, havido fora do casamento, mesmo antes da dissolução da sociedade conjugal, no registro de nascimento, por escritura pública ou escrito particular, a ser arquivado em registro civil, por testamento e por manifestação expressa, perante o juiz.

Reconhecido voluntariamente o filho, a retificação de seu assento independe da intervenção judiciária, mesmo que o sobrenome seja modificado. Igual orientação subsiste em reconhecimento posterior ao casamento dos pais, muito embora seja vedado

legitimar e reconhecer filho na ata do casamento. Também é proibido o reconhecimento do filho maior sem o seu consentimento⁴²⁰.

237. Perda de nacionalidade brasileira

— Será declarada a perda da nacionalidade do brasileiro que tiver cancelada sua naturalização, por sentença judicial, em virtude de atividade nociva ao interesse nacional ou que adquirir outra nacionalidade em virtude de naturalização voluntária⁴²¹.

A comunicação do Ministério da Justiça prevista pelo inciso 5.º se acha superada, pois se trata de hipótese excluída do quadro constitucional brasileiro, que só admite perda de nacionalidade por decisão judicial, diversamente da Carta de 1969, que também a aceitava por decreto presidencial quando a naturalização fosse obtida em fraude contra a lei. Decidida a perda, o oficial cumpre o mandado de averbação no qual venha certificado o trânsito em julgado da sentença.

238. Nacionalidade e doutrina — Há discussão multidisciplinar com respeito à

natureza da distinção entre *nacionais* e *estrangeiros*. Domina, na doutrina, a tendência de considerá-la inerente aos direitos fundamentais do ser humano o de optar pela manutenção de sua própria nacionalidade, de adotar outra, ou de, tendo mais de uma, escolher a de sua preferência, num momento dado de sua vida, renunciando à outra ou não. É tão larga a elasticidade desse princípio que há liberdade até para ser apátrida: ninguém é obrigado a ter nacionalidade⁴²².

A EC de Revisão n. 3/94 não inclui, entre as causas de perda da nacionalidade, a nacionalidade estrangeira adquirida por reconhecimento da lei estrangeira, o que acontece nos países que adotam o *jus sanguinis*. A alteração não gera, para o registrador civil, qualquer responsabilidade, pois a mudança constitucional opera efeitos em face do país estrangeiro e não do Brasil.

Art. 103. Será feita, ainda de ofício, diretamente quando no mesmo cartório, ou por comunicação do oficial que registrar o casamento, a averbação da legitimação dos filhos por subsequente matrimônio dos pais,

quando tal circunstância constar do assento de casamento.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 111.

239. Averbação de ofício da legitimação — A parte final do art. 103 foi revogada pelo art. 3.º da Lei n. 8.560/92, que proíbe legitimar e reconhecer filho na ata do casamento. Uma das formas previstas no art. 1.609 do CC/02, em termos iguais aos do da Lei n. 8.560/92, poderá ser adotada (no registro de nascimento, por escritura pública ou escrito particular; por testamento; por decisão judicial).

O termo *legitimação* não pode subsistir em seu significado anterior à Constituição de 1988, pois esta excluiu (art. 227, § 6.º) qualquer designação discriminatória quanto aos filhos. O sentido em que permanece decorre da equivalência, para esse efeito, entre *legitimar e reconhecer*. Proibido o reconhecimento na ata do matrimônio, a lei apenas permite que o oficial averbe, no termo de nascimento do filho, o novo patronímico materno, provocado pelo casamento (Lei n.

8.560/92, art. 3.º, parágrafo único e CC/02, art. 1.609).

Se o nome do filho reconhecido sofrer modificação, esta será averbada de ofício, independentemente de ordem judicial. A norma não excepciona a regra severa dos arts. 40 e 57, mas dá solução adequada a um problema específico. O reconhecimento é o principal, formalizando o vínculo paterno-filial. Seu acessório é a possível alteração de nome do filho que decorre do principal e, como este, é feita de ofício.

O registro de nascimento inclui, como um de seus requisitos essenciais, o prenome escolhido e o sobrenome (art. 54, § 4.º). A mudança da escolha original, provocada pelo reconhecimento voluntário, é efeito imediato e inafastável deste, exigindo o lançamento de ofício. Submetê-lo a novo requerimento ao juiz seria permitir uma forma de desrespeito ao art. 54 e de restrição aos efeitos legais do reconhecimento posterior⁴²³. No reconhecimento perante o juiz (CC/02, art. 1.609, IV), o oficial cumprirá o mandado expedido pela autoridade judicial, como nele se contiver.

Art. 104. No livro de emancipação, interdições e ausências, será feita a averbação das sentenças que puserem termo à interdição, das substituições dos curadores de interditos ou ausentes, das alterações dos limites de curatela, da cessação ou mudança de internação, bem como da cessação de ausência pelo aparecimento do ausente, de acordo com o disposto nos artigos anteriores.

Parágrafo único. Averbar-se-á, também, no assento de ausência, a sentença de abertura de sucessão provisória, após o trânsito em julgado, com referência especial ao testamento do ausente se houver e indicação de seus herdeiros habilitados.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 113.

240. Livro de emancipações, interdições e ausências — O CC/02 refere (art. 9.º) registro e não averbação. O art. 33 da LRP, que arrola os livros do registro civil, não inclui um ao qual denomine “emancipação, interdições e ausências”, destinado a registros indicados pelo CC/02 no art. 9.º;

II (emancipação por outorga dos pais ou por sentença do juiz), III (interdições por incapacidade absoluta ou relativa) e IV (sentença declaratória de ausência ou de morte presumida). No direito anterior, o art. 113 tinha o mesmo defeito. A inferência, por extrapolação de criatividade hermenêutica, destinada a compensar o descuido do legislador, é a de que se cuida no livro “E”, o qual, nas comarcas de grande movimento, pode ser desdobrado em livros especiais, conforme a natureza dos atos a registrar.

A sentença que determinar a abertura da sucessão provisória só produzirá efeitos seis meses depois de publicada pela imprensa, mas deve ser averbada, após o trânsito em julgado, no registro civil. A esse ensejo⁴²⁴ podem os interessados proceder à abertura do testamento, se houver, e ao inventário e partilha dos bens como se o ausente fosse falecido.

Art. 105. Para a averbação de escritura de adoção de pessoa cujo registro de nascimento haja sido feito fora do País, será trasladado, sem ônus para os interessados, no livro “A” do

cartório do 1.º Ofício ou da 1.ª subdivisão judiciária da comarca em que for domiciliado o adotante, aquele registro, legalmente traduzido, se for o caso, para que se faça, à margem dele, a competente averbação.

Direito anterior: o Dec. n. 4.857/39 não incluía disposição assemelhada.

241. Adotado com registro de nascimento feito fora do Brasil — O art. 105 foi parcialmente revogado pelo ECA⁴²⁵. A adoção da criança e do adolescente depende sempre de sentença judicial, inscrita por mandado no registro civil do domicílio dos adotantes. Pessoa cujo registro de nascimento haja sido feito fora do País é estrangeira, porquanto somente as embaixadas e os consulados brasileiros no exterior são considerados extensões do território nacional, sendo brasileiros natos os que neles forem registrados. Também pode ser adotada na forma da lei brasileira, desde que sua documentação estrangeira seja adequada à lei nacional (art. 129, 6.º)⁴²⁶.

Para adoção do estrangeiro no Brasil, satisfeitas essas exigências, a certidão (ou equivalente) estrangeira do nascimento em original e tradução⁴²⁷ será trasladada no livro de registro de nascimentos, no primeiro serviço do registro civil da comarca do domicílio do adotante. À margem do traslado a adoção será averbada, em providência anterior à submissão do juiz competente.

A escritura e o documento são apresentados simultaneamente, pois o traslado tem o fim específico de proporcionar a averbação mencionada, quando apresentada a sentença que deferiu o assentamento.

O art. 105 excepciona a regra do art. 33, parágrafo único, pois o lançamento é feito no livro de registro de nascimentos, solução que se compatibiliza com a letra e com o espírito da Constituição⁴²⁸.

Capítulo XIII

DAS ANOTAÇÕES

Art. 106. Sempre que o oficial fizer algum registro ou averbação, deverá, no prazo de 5 (cinco) dias, anotá-lo nos atos anteriores, com remissões recíprocas, se lançados em seu cartório, ou fará comunicação, com resumo do assento, ao oficial em cujo cartório estiverem os registros primitivos, obedecendo-se sempre à forma prescrita no art. 98.

Parágrafo único. As comunicações serão feitas mediante cartas relacionadas em protocolo, anotando-se à margem ou sob o ato comunicado o número do protocolo e ficarão arquivadas no cartório que as receber.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 114.

242. Anotações e comunicações de registro e averbação — *Anotação* é ato praticado pelo oficial, à margem do assento, consistente em remissões recíprocas dos registros e averbações, feitos em seus livros.

Comunicação é aviso escrito obrigatório, de um oficial a outro, de assento que altere registro feito pelo segundo.

A anotação não se confunde com a averbação mesmo quando esta é feita de ofício (art. 103). A finalidade da averbação é modificar registro existente; a anotação se destina a recordar, para facilidade de buscas, os registros recíprocos. Não atinge o direito da parte, mas recebida comunicação de novo casamento à margem de matrimônio que diga lançado em livros do destinatário, do qual, porém, não conste a dissolução do enlace anterior, estará impedido de realizar a anotação. Deve emitir imediata notícia ao registrador solicitante, dando-lhe ciência do fato, para o que for cabível. A anotação exige cuidado, ante a punição específica por seu descumprimento, no art. 108 da LRP.

Se inexistir espaço suficiente, a remissão pode ser continuada em outro livro de mesma espécie.

As *cartas*, às quais alude o parágrafo, são correspondência comum, em papel timbrado, com os dados necessários e regularmente firmada pelo responsável, cujo nome e função serão indicados por extenso. Não se confundem, na acepção adotada neste dispositivo, com as cartas (de ordem, rogatória e precatória) emitidas por determinação do juiz, no exercício da função jurisdicional.

Art. 107. O óbito deverá ser anotado, com as remissões recíprocas, nos assentos de casamento e nascimento, e o casamento no deste.

§ 1.º A emancipação, a interdição e a ausência serão anotadas pela mesma forma, nos assentos de nascimento e casamento, bem como a mudança do nome da mulher, em virtude de casamento, ou sua dissolução, anulação ou desquite.

§ 2.º A dissolução e a anulação do casamento e o restabelecimento da sociedade conjugal serão, também,

anotados nos assentos de nascimento dos cônjuges.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 115.

243. Outras remissões recíprocas obrigatórias — Não obstante a norma geral do artigo anterior, a lei impõe específicas remissões, indicadas, expressamente, pela maior importância dos efeitos que lhes são atribuídos, de modo que o registro civil retrate efetivamente a condição da pessoa natural, sob as penas do art. 108.

A adição do sobrenome do marido ao da mulher passou, em virtude da ampliação permitida pelo CC/02 (art. 1.565, § 1.º), a ser estendida a um deles, sem reciprocidade, como consequência da igualdade constitucional assegurada a ambos⁴²⁹, sendo essa a leitura cabível para os §§ 2.º e 3.º do art. 107, como dever do delegado do registro civil de pessoas naturais, modificada, nessa parte, a LDiv⁴³⁰. A renúncia posterior de qualquer dos separados é manifestável ao juiz que sentenciou no feito, para posterior expedição de mandado ao oficial do registro civil, a fim

de que a averbe à margem do assento de casamento.

Também o divórcio será anotado pela mesma forma, embora não referido expressamente, uma vez registrada a sentença concessiva⁴³¹.

Art. 108. Os oficiais, além das penas disciplinares em que incorrerem, são responsáveis civil e criminalmente pela omissão ou atraso na remessa de comunicações a outros cartórios.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 116.

244. Pena para omissão ou atraso nas comunicações — Insere-se o artigo no quadro geral de responsabilidade do oficial, cuja norma básica estava no art. 28, o qual foi revogado pelo art. 22 da LNR, no referente aos registradores, aplicável para definição do apenamento previsto no art. 108. A *omissão ou o atraso* das anotações devem ser examinados nas correições realizadas pelo juiz corregedor, que as assinalará em livro próprio, respondendo o oficial disciplinarmente pelo descumprimento.

O delegado agente público que, indevidamente, retardar ou deixar de praticar ato de ofício, ou praticá-lo contra disposição expressa de lei, para satisfazer interesse ou sentimento pessoal, comete crime de prevaricação, sujeitando-se à pena de detenção, de três meses a um ano, e multa 432. A caracterização do elemento subjetivo (dolo) é essencial para afirmar a conduta criminosa. O retardamento ou a omissão culposos são resolvidos no âmbito da corregedoria. Os prepostos e auxiliares, sendo empregados, submetidos à legislação do trabalho, não cometem crimes próprios da condição de servidores públicos.

A responsabilidade disciplinar refere-se à omissão e ao atraso tanto na remessa de comunicações quanto em sua anotação, uma vez recebidas. Para que o sistema registrário civil corresponda a seus fins, é imprescindível o atento respeito ao prazo máximo de cinco dias (art. 106).

Capítulo XIV

DAS RETIFICAÇÕES, RESTAURAÇÕES E SUPRIMENTOS

Art. 109. Quem pretender que se restaure, supra ou retifique assentamento no Registro Civil, requererá, em petição fundamentada e instruída com documentos ou com indicação de testemunhas, que o juiz o ordene, ouvido o órgão do Ministério Público e os interessados, no prazo de 5 (cinco) dias, que correrá em cartório.

§ 1.º Se qualquer interessado ou o órgão do Ministério Público impugnar o pedido, o juiz determinará a produção da prova, dentro do prazo de 10 (dez) dias e ouvidos,

sucessivamente, em 3 (três) dias, os interessados e o órgão do Ministério Público, decidirá em 5 (cinco) dias.

§ 2.º Se não houver impugnação ou necessidade de mais provas, o juiz decidirá no prazo de 5 (cinco) dias.

§ 3.º Da decisão do juiz, caberá o recurso de apelação com ambos os efeitos.

§ 4.º Julgado procedente o pedido, o juiz ordenará que se expeça mandado para que seja lavrado, restaurado ou retificado o assentamento, indicando, com precisão, os fatos ou circunstâncias que devam ser retificados, e em que sentido, ou os que devam ser objeto do novo assentamento.

§ 5.º Se houver de ser cumprido em jurisdição diversa, o mandado será remetido, por ofício, ao juiz sob cuja jurisdição estiver o Cartório do Registro Civil e, com o seu “cumpra-se”, executar-se-á.

§ 6.º As retificações serão feitas à margem do registro, com as indicações necessárias, ou, quando for o caso,

com a trasladação do mandado, que ficará arquivado. Se não houver espaço, far-se-á o transporte do assento, com as remissões à margem do registro original.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 109 (o capítulo era denominado “Retificação e suprimento” e foi alterado pelo CPC de 1939).

245. Composição legislativa híbrida do capítulo de retificações, restaurações e suprimentos — Este Capítulo XIV do Título II é produto legislativo híbrido. Assim:

a) o art. 109 é adaptação do art. 595 do Código de Processo Civil, de 1939;

b) o art. 110 é adaptação da Lei n. 3.764, de 25 de abril de 1960;

c) os arts. 111 e 112 foram reproduzidos do Decreto n. 4.857/39, sem terem sido revogados pelo Código de Processo Civil de 1939;

d) o art. 113 do mesmo Decreto n. 4.857/39 foi revigorado, depois de revogado pelo art. 599 do Código de Processo Civil de 1939.

O CPC/73 excluiu da revogação do CPC/39, entre outros, os arts. 595 a 599, referentes a averbações ou retificações do registro. Considerando que a LRP só entrou em vigor a 1.º de janeiro de 1976 e regulou a matéria nos arts. 109 a 113, a exclusão referida foi revogada, embora sem referir o procedimento cabível. Dada a natureza das medidas previstas nos arts. 109 e seguintes, a regra a ser seguida é a dos arts. 1.103 a 1.112 do CPC, no título "Dos Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária". O requerido será citado, sob pena de nulidade. Trata-se, para o registrador, de cumprir a decisão proferida.

246. Processo de modificação do registro — O processo retificatório pode ter natureza contenciosa, para o propósito de, quanto aos assentos existentes:

- a) restabelecer os que tenham sido cancelados;
- b) aditar os que se ressintam de omissão;
- c) corrigir os de que conste erro.

O processo não se confunde com a ação de estado civil, mas se atém aos termos do

registro, como nele contidos, mesmo que tenham repercussão indireta para efeitos de estado. O § 4.º do artigo seguinte submete retificações de grafia ao procedimento sumário, antes denominado rito sumaríssimo, que descabe para ações de estado⁴³³.

A petição indicará, para posterior verificação pelo registrador, quando lhe couber cumprir o mandado expedido por ordem do julgador:

a) o juiz a que é dirigida, ao qual a lei estadual de organização atribua competência para as questões de registros públicos;

b) prenomes, sobrenomes, profissão, estado civil e residência do requerente e, se houver, de interessado no registro;

c) o fato e os fundamentos jurídicos do pedido, com suas especificações e indicações do registro a cuja margem se fará averbação e a referência de que o valor do pedido é inestimável;

d) os documentos e o rol de testemunhas a serem ouvidas, bem como a indicação das demais provas com que demonstrará os fatos alegados;

e) requerimento de citação dos interessados, se houver⁴³⁴.

Decidida a questão, pode o vencido apelar, em quinze dias, recebido o recurso em ambos os efeitos⁴³⁵, vedada a execução até que se cumpra o julgamento em segundo grau.

O mandado final deve ser preciso. A parte há de ser diligente, atenta ao correto cumprimento da ordem judicial.

Os atos processuais que se devam realizar fora dos limites territoriais da comarca serão cumpridos por carta precatória⁴³⁶. Não assim, e por exceção, nas retificações de que aqui se cuida: a execução em outra comarca é requisitada por ofício de um juiz a outro, ao qual é encaminhado o mandado com os característicos do § 4.º. Todavia, na fase de conhecimento, a precatória é indispensável para produção de prova sob outro juiz.

A inexistência possível de espaço também é regulada no art. 98.

247. Perfeito ajuste do registro ao fato

— Havendo erro no registro civil, deve ser corrigido, para pô-lo em harmonia com o que é certo. Porém, em qualquer caso, cumpre

ver se da retificação pode decorrer prejuízo para terceiro.

Decidindo questão de registro civil, o CSM/SP apreciou problema em que os filhos, genros e noras de duas pessoas receberam, a título de doação, a propriedade de imóvel rural, dizendo-se brasileiros. Entretanto, um deles era português. Mais tarde, falecendo os doadores, consolidou-se a propriedade dos donatários. Requerida a retificação, foi ela indeferida. Examinando o recurso, entendeu o colegiado: “complexidade, que recomenda campo da mais alta indagação, via de discussão mais ampla, é a da matéria de fato. A matéria jurídica, por árdua que seja, não exime o juiz de decidir desde logo os casos a ele submetidos: *jura novit curia*”.

Concluiu: extraíam-se do incidente “todos os efeitos legais. Entre estes, porém, não está a obrigação de deixar que o erro persista no registro público, defraudando a verdade”⁴³⁷.

248. Aditamento e supressão de patronímico dos pais — O aditamento e a exclusão de sobrenomes do pai ou da mãe têm

sido admitidos pela jurisprudência. A espécie é bem resumida, no caso do patronímico materno, em aresto no qual a conclusão dispõe: “A interposição do apelido da genitora não importa em alteração do nome, segundo a proibição desta LRP”. Anos depois, com igual orientação, resolveu o STJ⁴³⁸.

Com a redação dada ao art. 58 pela Lei n. 9.708/98, o prenome passou a ser *definitivo* e não mais *imutável*, como vinha sendo tradicionalmente considerado. Pode ser substituído por apelido ou cognome público e notório do portador, mediante sentença, na forma do *caput* do art. 109.

249. Acréscimo de prenome do pai — O aditamento aos sobrenomes tem sido deferido com liberalidade, quando seja possível prevenir confusões e mal-entendidos com homônimos. É o caso de certo requerente que, menor púbere, pleiteou, assistido de seu pai, o acréscimo do prenome paterno entre o seu prenome e o sobrenome. A decisão do tribunal foi a de que “em face da confusão alegada, aliás muito comum, há de se entender que o seu sobrenome é que

passará a ser duplo”, pois “nomes usados como prenomes podem também ser usados como sobrenome e isto não é raro”.

Recordou o aresto que só existe restrição se se cuidar de nome célebre ou já consagrado (Marco Antônio, Júlio Cesar, João Batista), em que a separação é inviável, para concluir: “não se vê qualquer inconveniente na retificação pretendida; antes, há o propósito salutar de evitar confusões e prejuízos ao menor”⁴³⁹.

250. Mudança de sexo e assento de nascimento — O TJSP já entendeu que “é impossível retificar assento de nascimento para o fim de ficar constando mudança de sexo decorrente de ato cirúrgico errado, quiçá até criminoso, para atribuir ao interessado sexo que na realidade não tinha, nem poderá jamais ter”. Cuidou de pessoa registrada, ao nascer, como do sexo masculino. Todavia, os órgãos genitais caracterizadores de tal sexo ficaram atrofiados. Passou a ter mamas salientes e outros sinais femininos. Submetido a exames e a tratamento psicoterápico, mais tarde, veio a ser

operado, quando lhe foram tirados aqueles órgãos, abrindo-se-lhe espécie de vagina, embora não tivesse útero nem ovários. O processo decorreu de seu pedido de retificação do registro, a fim de ficar constando que seu sexo era o feminino.

Concluiu o acórdão ser lamentável a situação criada pela operação, mas afirmou não ser possível dar-lhe sexo que não tem e que “poderá levar pessoas a se unirem, em matrimônio, ao apelante, quando um dos fins do enlace (a procriação) jamais poderá ser atingido.

Aliás, tivesse tido o apelado tratamento adequado, em tempo mais remoto, e poderia, tudo faz crer, ter chegado a ser um homem praticamente normal”⁴⁴⁰.

A decisão do tribunal a respeito de mudança de sexo não se confunde com a possibilidade de substituição do prenome por apelido próprio do outro sexo, conforme veio a permitir a Lei n. 9.708/98, em seu art. 1.º, desde que satisfeitas as condições indicadas neste.

O mesmo TJSP (Ap. 165.157-4/5-00, rel. Des. Boris Kauffmann, *RT*, 790:157) aceitou,

anos depois, que o nome masculino de transexual submetido a cirurgia para mudança de sexo o expunha ao ridículo. Por isso acolheu a modificação para o prenome feminino do autor, que este utilizava e pelo qual era conhecido. No aresto de 2001, o relator reconheceu o direito do transexual “adequar seu sexo físico ao psicológico”.

251. Mudança de estado não pode ocorrer em justificção para retificar registro civil — “Em simples processo de justificção, e sob color de mera retificção do registro civil de nascimento, não é possível pretender-se a mudança do estado civil da pessoa registrada.

A retificção, em tal conjuntura, só é admissível pela via contenciosa, pois, importando o registro em ato de reconhecimento de natureza irrevogável, só por esta forma poderá ser invalidado, desde que atingido por um vício causador de sua nulidade ou anulabilidade.”

Julgou, nesse sentido, o TJMG⁴⁴¹.

252. Dispensa de processo contencioso — A retificção de nome é de cunho

preponderantemente administrativo, como decidido pelo TJSP, distinguindo duas formas permitidas pela LRP:

a) se se tratar de simples correção de erros de grafia, o processo se faz no próprio serviço do registro civil (art. 110), podendo eventualmente exigir (na forma da lei vigente ao tempo do aresto) ação sumaríssima;

b) se a correção não for simplesmente de erros de grafia, o processo se instaurará no foro judicial.

Quando se tivesse de decidir, na forma legal então vigorante, filiação legítima ou ilegítima, mandava o art. 113 instaurar o processo contencioso, para anulação ou reforma do assento. Entretanto, o acórdão reconheceu alternativas: a retificação dos nomes dos pais e avós não deixa de dizer respeito ao estado do filho e neto, naturalmente, mas nem sempre produzirá a modificação do estado registrado. Se a mudança é apenas dos nomes, errados ou equivocados no registro, dos mesmos pais e avós naturais ou sociais, firmada aquela certeza de que não estarão sendo trocados os pais e avós verdadeiros, a questão não é de filiação em termos do art.

113 da LRP, dispensando-se o processo contencioso⁴⁴².

253. Competência para cancelamento de registro de nascimento—Em ação de cancelamento de registro de nascimento de filho adulterino, anterior à Carta de 1988, questionou-se a competência da vara dos registros públicos ou da vara da família e das sucessões, em conflito negativo de jurisdição. Decidiu o TJSP pelo juízo familiar, por entender que o pedido envolvia ação de estado, cuja competência *ratione materiae* é da vara da família, pois a autora objetivava “investigar a falsidade da filiação declarada no registro civil, atribuindo a um menor um estado familiar diferente daquele que realmente possui, envolvendo o pedido, em outras palavras, uma controvérsia relativa ao estado de pessoa”⁴⁴³. Sob a Constituição de 1988 (arts. 226 e 227) a filiação adulterina não altera o estado familiar da criança, mas as ações judiciais envolvidas devem ser julgadas no juízo familiar.

254. Juiz competente na retificação do registro civil — Questão examinada antes da LRP é interessante, no estudo do § 5.º do art. 109, em outro aspecto da competência. A hipótese é comum. Fundou-se certo requerente na alegação de encontrar outras pessoas portadoras de seu nome, o que lhe trazia grandes embaraços, mormente no setor comercial, com aparecimento de títulos protestados, de responsabilidade de homônimos. Requereu lhe fosse admitido acrescentar a seu nome o patronímico de sua genitora.

O curador da comarca, no recurso que interpôs, arguiu de nula a sentença, por incompetência em razão do lugar. Nascido o requerente em Barretos, somente o juiz dessa comarca seria competente para ordenar a retificação, e não o de Fernandópolis, onde foi pedida. Foi negado provimento ao recurso porque o CPC/39, então vigente, era posterior ao Decreto n. 4.857. Previa, como a LRP, hipótese de averbação ou retificação do registro civil requerida em jurisdição diversa, e cumprida “mediante mandado, em ofício dirigido ao juiz do local onde se

encontra o registro, a fim de ser cumprido pelo oficial”⁴⁴⁴. A decisão ficou com a melhor doutrina e é, ainda hoje, a que deve preponderar.

255. Não há litisconsórcio necessário entre marido e mulher na anulatória do registro de nascimento dela — Inexistência de litisconsórcio necessário do cônjuge foi apreciada pelo TJSP em demanda versando anulação de assento de nascimento, movida pela esposa do declarante falecido contra a filha por este reconhecida, mulher casada.

Entendeu o tribunal que não havia litisconsórcio necessário do marido da filha-ré. Conquanto coubesse a ele, antes da CF/88, “a representação legal da família, não age em nome da esposa, que a lei, pelo casamento, não tornou incapaz para os atos da vida civil”.

Quanto à legitimação, aditou: “apenas o filho está legitimado para responder ação em que se impugna seu reconhecimento, com o conseqüente pedido anulatório do registro de nascimento. A hipótese não versa sobre

imóveis, mas sim sobre direitos personalíssimos, inexistindo litisconsórcio necessário do cônjuge, agora especificado no art. 10, parágrafo único, do vigente Código de Processo Civil.

Dispensável, bem por isso, a vinculação à lide do marido da ré”[445](#).

Art. 110. Os erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção poderão ser corrigidos de ofício pelo oficial de registro no próprio cartório onde se encontrar o assentamento, mediante petição assinada pelo interessado, representante legal ou procurador, independentemente de pagamento de selos e taxas, após manifestação conclusiva do Ministério Público.

§ 1.º Recebido o requerimento instruído com os documentos que comprovem o erro, o oficial submetê-lo-á ao órgão do Ministério Público que o despachará em 5 (cinco) dias.

§ 2.º Quando a prova depender de dados existentes no próprio cartório, poderá o oficial certifi-cá-lo nos autos.

§ 3.º Entendendo o órgão do Ministério Público que o pedido exige maior indagação, requererá ao juiz a distribuição dos autos a um dos cartórios da circunscrição, caso em que se processará a retificação, com assistência de advogado, observado o rito sumaríssimo.

§ 4.º Deferido o pedido, o oficial averbará a retificação à margem do registro, mencionando o número do protocolo e a data da sentença e seu trânsito em julgado, quando for o caso.”(NR)

(Art. 110 com a redação dada pela Lei n. 12.100, de 27-11-2009)

Direito anterior: Lei n. 3.764, de 25 de abril de 1960, arts. 1.º a 4.º.

256. Processo simplificado para corrigir erros — A alteração introduzida pela Lei n. 12.100 eliminou a distinção entre erros de

grafia e de outra espécie. O critério para aplicação do dispositivo passou a envolver dois elementos:

a) a corrigenda é das que se compreende de imediato, sem dúvida a esclarecer;

b) é perceptível por si mesma, assim como sua necessidade, requisito integrado pela ideia de oportunidade e conveniência. Cuida de lançamento no registro civil em que uma letra ou um termo foi mal reproduzido, ou em dissonância com a forma gráfica ou substancial de documento anterior.

A alteração processual relevante consistiu na dispensa da interferência judicial, mas não a ouvida do Ministério Público.

É *interessada* a pessoa em cujo nome está o assento. Decorre do texto modificado não ser imprescindível a representação ou acompanhamento por advogado, apenas imposto o requisito da assinatura pelo interessado cujo direito, contudo, pode ser prejudicado pela falta do aconselhamento. Na lei anterior apenas perante o Juizado Especial Cível, a presença do profissional era facultativa⁴⁴⁶.

O § 1.º foi reformulado pela Lei n. 12.100/09, para encaminhamento do pedido ao

órgão do Ministério Público. Entendendo o registrador que a apreciação da matéria se relaciona com dados existentes em seus livros (§ 2.º), poderá, a seu critério, emitir certidão do que conste, a ser juntada ao pedido administrativo. O processo justificatório, por sua natureza, há de ser liberto de excessiva formalidade burocrática. O curador ministerial, enquanto fiscal da lei, verificará se a pretensão é cabível, devolvendo o processo em cinco dias ao oficial de registro civil originário.

O § 3.º enfrenta a questão quando o Ministério Público entender que o requerido “exige maior indagação”, caso no qual deve, desde logo, dirigir-se ao juiz competente, e pedir a distribuição dos autos a um dos cartórios de registro civil de pessoas naturais da circunscrição. O legislador foi descuidado, pois não enfrentou a questão nas comarcas de apenas uma circunscrição. Mesmo assim, resulta do § 3.º o requerimento ao juiz, assistido o interessado a partir desse ato, por advogado. O legislador descuro do adequado enquadramento no Código de Processo Civil que, desde 1995,

substituiu o rito sumaríssimo pelo procedimento sumário.

A sentença que deferir o pedido (§ 4.º), por ser sujeita a recurso, dependerá do julgamento deste. Não havendo recurso, o oficial poderá averbar a alteração, uma vez encerrado o prazo de quinze dias após a ciência do Ministério Público, conforme lhe seja comunicado pelo ofício de justiça.

257. Correção contenciosa — Em síntese, o procedimento deve ser simplificado nas hipóteses consideradas, dispensada a intervenção judicial, permitido ao interessado manifestar-se pessoalmente. Duas são as hipóteses básicas do comportamento a tomar ante a feição contenciosa:

a) se houver impugnação do Ministério Público;

b) se o juiz, ouvido o interessado, convencer-se de que a questão é de maior indagação.

Manifestada a impugnação, é vedado ao juiz decidi-la de plano, mesmo que convencido da simplicidade do processo.

258. Rito sumaríssimo — Alude a parte final do § 4.º, conforme se disse, ao rito sumaríssimo, que seria adotado quando a questão escapasse ao âmbito meramente administrativo. O CPC retomou a denominação *procedimento sumário* ⁴⁴⁷ no art. 272. O art. 275 continua a ter aplicação, embora se refira ao rito sumário, descabido, na retificação do erro, o procedimento estabelecido nos arts. 1.104 a 1.111 do mesmo Código, como se tem encontrado na jurisprudência.

259. Tendência liberal na corrigenda de erro de grafia — O erro de grafia, conforme a denominação adotada antes da Lei n. 12.100/09, mesmo de letra que não altere a pronúncia do prenome, foi geralmente admitido. Nesse sentido, pronunciamento do TJSP, no qual requerente chamada Ilda queria passar a Hilda, com o acréscimo de “H” inicial, mas teve seu pedido rejeitado pelo juiz, sendo reformada a decisão, pois o pedido de retificação do prenome de Ilda para Hilda diz respeito a erro gráfico cometido no assento de nascimento da requerente.

Anotou a procuradoria que “nasceu a requerente em 1923 e naquele tempo o nome correto era ‘Hilda’ com ‘H’, uniformemente aceito e correto na língua portuguesa”. Concluiu o aresto: “ademais, provou a requerente com a juntada de farta documentação que é conhecida pelo prenome de Hilda, no sentido de justificar sua pretensão”⁴⁴⁸.

260. Retificação de grafia não deve ferir o direito de terceiro — A possibilidade de retificação não pode ocultar a identidade ou ferir direito de terceiro, adequando-se o registro ao nome usado pelo interessado nos atos da vida civil.

A matéria foi suscitada em questão na qual pessoa registrada como Djaly pediu retificação para Djali conforme certidão de casamento, título de eleitor, diploma de professora, carteira profissional, título de nomeação para o serviço público estadual, que exibiu. Sua pretensão foi indeferida, pois erro não houvera.

O entendimento do tribunal foi o de que “embora não havendo erro evidente na

grafia do nome, é de boa política judiciária colocar-se o registro em consonância com o nome sempre usado pela apelante, na sua vida civil e funcional”. Por esse motivo, reformou a sentença⁴⁴⁹.

Art. 111. Nenhuma justificação em matéria de registro civil, para retificação, restauração ou abertura de assento, será entregue à parte.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 119.

261. Autos de justificação não são entregues à parte — Os interessados podem manifestar-se na justificação⁴⁵⁰, mas sem caráter contencioso, por expressa definição legal⁴⁵¹. Seu propósito é afirmar existência de algum fato ou relação jurídica, para simples documento ou para servir de prova em processo regular. Não admite defesa ou recurso, vedado ao juiz pronunciar-se sobre o mérito da prova, limitado a verificar o cumprimento das formalidades legais⁴⁵².

A justificação é constitutiva e declarativa de prova, representando ação cautelar, possivelmente acessória⁴⁵³.

Nenhum pedido, com base nos arts. 109 e 110 ou em justificação, será, depois de terminado, entregue à parte. Tendo a LRP entrado em vigor após o CPC, entendo que o art. 111 derogou, nesse âmbito, o art. 866 codificado.

Art. 112. Em qualquer tempo poderá ser apreciado o valor probante da justificação, em original ou por traslado, pela autoridade judiciária competente ao conhecer de ações que se relacionem com os fatos justificados.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 120.

262. Valor probante da justificação pode ser revisto — No regime legal anterior, a decisão proferida em averbação e retificação do registro civil era denominada despacho, não tendo força de sentença⁴⁵⁴ nem fazendo “caso julgado nas ações fundadas nos fatos que constituírem objeto de novo assentamento ou da retificação ordenada”. A LRP regulou por inteiro as retificações, revogando o art. 1.218, V, do CPC, sem incluir disposição assemelhada, no que andou bem, pois a *coisa julgada* tem lugar próprio na lei

processual. Mantido o art. 120 do antigo Regulamento, transposto para o art. 112, criou-se corpo legal heterogêneo, a ser interpretado cuidadosamente.

Quando se trate de justificação, seu valor poderá ser, a todo tempo, reapreciável pela autoridade judiciária competente.

Em se tratando, porém, de restauração, suprimimento ou retificação do registro civil, citados os interessados, fará coisa julgada, salvo disposição em contrário. Exemplo desta é o registro de sentença declaratória de ausência (CC/02, art. 9.º, IV). A *justificação*, mencionada no art. 112, é medida cautelar, como definida nos arts. 796 e seguintes do CPC. Sua eficácia cessa se, concedida em processo preparatório, a parte não intentar a ação em trinta dias.

Art. 113. As questões de filiação legítima ou ilegítima serão decididas em processo contencioso para anulação ou reforma de assento.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 121. Código de Processo Civil de 1973, art. 1.218,

V. Código de Processo Civil de 1939, art. 599.

263. Via contenciosa obrigatória para questões de filiação e de seu reconhecimento — Depois da CF/88, proibida a discriminação dos filhos em legítimos ou ilegítimos, deixou de haver causa para tratar de justificação nas questões de filiação no casamento ou fora dele. O art. 113, contudo, foi transposto do Decreto n. 4.857/39, onde se inseria em outro contexto, mesmo assim sem aplicação, por não recebido pela Carta de 1988. De qualquer modo, a natureza administrativa do processo, que caracterizava o regulamento anterior ⁴⁵⁵, não subsiste.

As retificações, restaurações e suprimentos do registro civil, mesmo quando revestirem forma contenciosa, não incluem questões de estado.

Foi pela importância do direito nelas discutido que as questões de filiação mereceram disposição distintiva das demais, nos estágios dominantes do direito brasileiro, até quando chegada a segunda metade do século XX. Elas se referem, também, à negativa de filiação, como acontece com o pedido de

cancelamento de registro em que alguém aparece como genitor sem o ser.

264. Cancelamento do registro de adúlterino — Mulher casada ingressou em juízo anteriormente à LDiv para obter anulação do registro de nascimento de criança, no qual seu marido se declarou pai, sendo mãe concubina com a qual ele passou a viver, depois de tê-la abandonado. Julgada a ação procedente, apelou o pai, pleiteando a reforma da sentença, aduzindo que a Lei n. 883/49, com a redação então vigente, autorizava o reconhecimento do filho adúlterino.

A sentença foi confirmada, acentuando o acórdão que o assento de nascimento aludido na inicial padecia de vários vícios: *a)* o filho era adúlterino; *b)* o pai não era casado com a mãe da criança, como declarou; *c)* o registro deveria ter sido realizado onde a criança nasceu e não em outra localidade. Concluiu o aresto: “o apelante invoca a Lei n. 883/49, em seu favor, mas, sem razão, porquanto o reconhecimento por ela permitido pressupõe a dissolução da sociedade conjugal, isto é, mister se faz que o cônjuge

esteja desquitado, viúvo ou então com o seu casamento anulado”⁴⁵⁶.

A LDiv deu um passo à frente: introduziu o reconhecimento de filho havido fora do casamento, ainda na vigência da sociedade conjugal, mediante testamento cerrado⁴⁵⁷. O registro só se viabilizaria após a abertura do testamento, que, nessa parte, seria irrevogável. Mantendo a evolução, no mesmo sentido ampliativo, compatível com a realidade brasileira, o direito passou a admitir ⁴⁵⁸, a partir de 1984, o reconhecimento, na constância do casamento, se os cônjuges estiverem separados de fato há mais de cinco anos, desde que autorizado por sentença transitada em julgado⁴⁵⁹. A Constituição declara todos os filhos, havidos ou não no casamento, iguais em direitos e qualificações⁴⁶⁰.

Depois da LDiv a solução dada pelo acórdão continuou correta, apesar da nova redação do parágrafo único do art. 1.º da Lei n. 883, mas a igualdade constitucional da filiação, oriunda ou não do matrimônio, passou a permitir o livre reconhecimento dela.

A regra constitucional de 1988 foi explicitada no ECA⁴⁶¹ ao proibir designação discriminatória relativa à filiação e atribuir aos filhos havidos ou não da relação do casamento os mesmos direitos e qualificações. O registro é um dever para os pais ou responsáveis e um direito da criança, desde o nascimento.

265. Eficácia posterior do reconhecimento de adúlterino — “Se a filiação é adúlterina, uma vez dissolvida a sociedade conjugal pelo falecimento do pai, que no registro reconheceu a paternidade, a ineficácia do reconhecimento desaparece com aquela dissolução.” Sob esta ementa o TJSP, no direito anterior, apreciando ação proposta para declarar nulo o registro de adúlterino, julgou-a procedente, mas anotou que, embora anulado reconhecimento de filho feito pelo pai na constância do matrimônio, “esse reconhecimento vale como prova em ação de investigação de paternidade proposta contra o espólio do pai falecido, e, portanto, quando já dissolvida a sociedade conjugal”⁴⁶².

A CF avançou no mesmo sentido da legislação ordinária anterior, seja ao reconhecer a união estável do homem e da mulher, seja ao colocar a criança a salvo de qualquer discriminação, o que inclui a designação decorrente do tipo de relacionamento de seus pais. Por essa razão descabe distinguir a filiação entre legítima e ilegítima, pois estes adjetivos são inaplicáveis, exceto se destinados a distinguir a filiação admitida ou reconhecida pelo pai da que este negue.

Registro Civil das Pessoas Jurídicas

Título III

DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

266. Reexame do conceito de pessoa jurídica — Grande mudança no CC/02, talvez a maior desde o Código Comercial de 1850 (cuja Parte Primeira o Código Civil revogou), foi o tratamento inovador dado à pessoa jurídica. Distinguiu espécies (arts. 40 a 42) de pessoas jurídicas:

- a) de direito público interno;
- b) de direito público externo;
- c) de direito privado.

Manteve, porém, a natureza dessas espécies, que a lei e a doutrina de outros países chamam de *pessoas morais*.

Tratando da referida na letra *a*, reconheceu a subdivisão entre as que haviam recebido, por lei, estrutura de direito privado e as que não a haviam. Apenas estas, além das de direito privado propriamente ditas, podem interessar ao delegado de títulos e documentos ao qual o registro civil de pessoas jurídicas também é atribuído.

O debate jurisprudencial, no passado, impõe a lembrança de que os cartórios, como são conhecidos os dedicados aos serviços registrários e notariais, não assumem forma de pessoas jurídicas. Sua delegação é atribuída a uma pessoa natural, atuadora de interesse público, por força do ato que a credencia. Outra distinção decorre do art. 44 do CC/02, ao incluir cinco categorias de pessoas jurídicas de direito privado, com natureza civil, incompatíveis com a delegação constitucional. O registrador deve dar sua atenção a tais organizações, a contar de um princípio fundamental, do qual se trata à frente, acolhido na CF/88: o da liberdade associativa para fins lícitos⁴⁶³.

Pessoa jurídica é sujeito de direito consistente em organismo ao qual a lei atribui

unitariedade e titularidade, dotado de capacidade jurídica própria, independente das pessoas que o formam. Pressupõe reunião de elementos diversos, pessoais e materiais, destinada a obter fins coletivos, transcendentes das pessoas singulares, que a compõem⁴⁶⁴. O exame de sua *ordem física* registra *pluralidade* de coisas e de pessoas, que desaparece diante da *unidade* criada pelo ordenamento jurídico, em vista do objetivo perseguido. Há, porém, certas combinações de meios materiais e pessoais que não chegam a receber consagração inerente à juridicidade. Depende, pois, de ser reconhecida pela lei a assunção de personalidade jurídica do organismo, habilitando-o a manifestar *sua* vontade, expressa através de seus *órgãos*, tendo *patrimônio* próprio⁴⁶⁵.

A pessoa jurídica, civil ou comercial, passa, no começo do século XXI, por período de densa reapreciação, de modo específico quanto a seu relacionamento com a sociedade e com o Estado. A este convém ter diante dele indivíduos ou pessoas enfraquecidos, posto que isolados. Todavia, os seres humanos têm unido esforços e interesses em

peças jurídicas de direito privado, que passaram a assumir tal expressão que, hoje, se contrapõe ao próprio Estado, chegando, em alguns casos conhecidos, a se lhe sobrepor⁴⁶⁶.

A CF assegura o direito de associação, em sentido amplo, para fins lícitos (art. 5.º, XVII), independente de autorização pelo Poder Público, vedada a intervenção estatal em seu funcionamento (art. 5.º, XVIII), o que se ajusta aos fundamentos do Estado Democrático de Direito (art. 1.º), entre os quais se situa a livre iniciativa.

A regra da liberdade associativa tem, na Constituição, garantia específica em relação às entidades profissionais ou sindicais, ressaltada a obrigatoriedade do registro (art. 8.º), e aos partidos políticos (art. 17, § 2.º).

Diversamente do registro do comércio, o registro civil de pessoa jurídica veio regulado no CC/16 (arts. 18 e 19). Começa a existência da pessoa jurídica de direito privado com a inscrição de seu contrato, ato constitutivo, estatuto ou compromisso, no serviço regulado pela LRP, com as alterações previstas pelos arts. 45 e seguintes do CC/

02. Sendo necessária autorização ou aprovação por autoridade governamental, precederá qualquer registro. As alterações pelas quais passe a pessoa jurídica serão averbadas à margem do registro.

A existência de um registro especial para pessoas jurídicas civis é conveniente, para melhor distingui-las das comerciais. Ajusta-se ao sistema legal brasileiro, que tem resistido à unificação dos Códigos Civil e Comercial. O CC/02 caminhou, porém, nesse sentido, ao incluir o Livro II, "Do Direito de Empresa", com títulos dedicados ao empresário, à sociedade, ao estabelecimento, aos institutos complementares, suprimindo os efeitos da revogação da primeira parte do Código Comercial de 1850.

A finalidade econômica passou a presidir a diferença entre os segmentos do Direito Comercial e o Direito Civil, ou seja, entre sociedades e associações, com a vigência do novo Código. A distinção criada pela codificação civil de 2002 aprimorará a que resultou da edição da Lei n. 8.934/94.

O registro civil da pessoa jurídica, além de lhe atribuir personalidade de direito (art.

119), pode produzir outros efeitos. Assim, por exemplo, habilita o partido político a submeter seus estatutos ao TSE⁴⁶⁷. A associação civil filantrópica, de caráter cultural, cuja finalidade estatutária principal, constante do registro público, seja a de dar apoio a instituições culturais oficiais da União, é equiparada a projeto cultural de plano de atividade⁴⁶⁸.

O CC/02 exige atenção do registrador quanto à distinção criada pelo art. 44, que considera pessoas jurídicas de direito privado as associações, as sociedades e as fundações, sendo aplicadas, subsidiariamente, às sociedades as disposições concernentes às associações. Estas não têm fim econômico, característico próprio das sociedades (art. 981).

O art. 45 da codificação de 2002 repete norma da LRP quanto ao começo da existência legal das pessoas jurídicas de que cuida, com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo.

As alterações por que passar o registro serão averbadas (art. 48). O assento da constituição vincula os registros posteriores, consequentes da dinâmica da vida da pessoa jurídica, ao mesmo serviço registrário. Nessa parte a LRP tem eficácia transitória, como decorrência do art. 2.043 do CC/02, afirmador da permanência em vigor de dispositivos que menciona, de natureza processual, administrativa ou penal.

O parágrafo único do art. 48 cria prazo decadencial de três anos para o direito de anular a constituição por defeito do ato respectivo, contado da publicidade consequente de sua inscrição no registro. O defeito a que o parágrafo se refere é o do ato constitutivo, e este nasce com seu assentamento ao serviço respectivo e não com o contrato ou a ata de fundação (art. 45), mas pode estender-se ao registro. Sua anulação depende de sentença judicial, quando a averbação do cancelamento não seja pedida pela pessoa jurídica em cujo nome o assento foi feito.

A oponibilidade a todos os terceiros, pela entidade ou por seus administradores,

quanto a sua atuação, decorre do registro (art. 47), no limite dos poderes definidos pelo mesmo ato constitutivo, para as relações externas. O instrumento de criação da sociedade ou da associação tem natureza contratual para seus signatários e a obrigação interna dele resultante não depende do registro. Os administradores respondem pessoalmente pelas ações praticadas antes do registro.

O ato constitutivo pode dispor livremente sobre o *quorum* de instalação e da votação nas reuniões de órgãos colegiados e nas assembleias.

É também de três anos o prazo decadencial ao exercício do direito de anular as decisões a que se refere o art. 48, quando violarem a lei ou o estatuto, ou forem eivadas de erro, dolo, simulação ou fraude, conforme definido em sentença parcial.

Na extinção da pessoa jurídica, por dissolução ou por ter sido cassada a autorização para seu funcionamento (art. 51), ela subsistirá para os fins de liquidação, até que esta se conclua (CPC, art. 1.218, VII, e de 1939, arts. 655 a 674). O registro deve ser feito

onde a pessoa jurídica estiver inscrita, seja na sede, seja em filiais, com a averbação da extinção.

A averbação do cancelamento da inscrição da pessoa jurídica somente será acolhida no registro quando, encerrada a liquidação, assim for certificado no ofício judicial, com a indicação expressa de que a sentença transitou em julgado (CF, art. 5.º, XIX).

Capítulo I

DA ESCRITURAÇÃO

Art. 114. No Registro Civil de Pessoas Jurídicas serão inscritos:

I — os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas, ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública;

II — as sociedades civis que revestirem as formas estabelecidas nas leis comerciais, salvo as anônimas;

III — os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos.

(Inciso III acrescido pela Lei n. 9.096, de 19-9-1995.)

Parágrafo único. No mesmo cartório será feito o registro dos jornais, periódicos, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias a que se refere o art. 8.º da Lei n. 5.250, de 9 de fevereiro de 1967.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 122, e Dec.-Lei n. 9.085, de 25 de março de 1946, art. 1.º.

267. Objeto da inscrição no registro civil de pessoas jurídicas—Todos os dados pertinentes aos instrumentos de constituição devem ser deles extraídos e transpostos para o registro, em livros indicados no art. 116. É a *inscrição*. *Inscrever* e *registrar* são aqui utilizados como sinônimos, como resulta do cotejo dos arts. 114 e 115, pois o mesmo ato recebe denominação diversa em cada um deles. O art. 114 foi parcialmente revogado pelo CC/02, ao negar a denominação *sociedade* a entidades civis sem fins lucrativos e, demais disso, ao fixar, em disposição transitória (art. 2.031), prazo de um ano, cujo início de vigência foi prorrogado até 11 de janeiro de 2007^{[469](#)}.

268. Sociedades, associações, organizações religiosas, fundações e partidos —

O inciso I distingue, de um lado, sociedade civil e, de outro, associação e fundação. Parece haver a lei aderido à diferença encontrada pela doutrina entre sociedade e associação⁴⁷⁰. O legislador de 1973 ignorou a distinção. Demonstra-o o art. 120: o termo *sociedades*, ali, é empregado para englobar todas as alternativas enunciadas no art. 114. No inciso I, o artigo alude a *contratos, atos constitutivos, estatutos ou compromissos*; no inciso II, menciona *sociedades civis*, como se estas fossem diretamente inscritíveis. Trata-se de defeito técnico, que não subsiste com a vigência do CC/02. Quer se refiram a associações, quer a sociedades, com ou sem as formas próprias das mercantis (ressalvadas as exceções abaixo), todos os atos constitutivos e suas alterações são registráveis na forma do dispositivo.

As sociedades civis, pias, religiosas, morais, científicas ou literárias podem ou não ter fim lucrativo, vedado às fundações e associações de utilidade pública, ainda que mantendo operações industriais ou

comerciais destinadas a obter fundos para consecução de seu objeto. O registro do partido político como sociedade civil é completado pelo registro no tribunal eleitoral.

As sociedades profissionais estão submetidas à legislação especial, que lhes define o registro e regula o funcionamento⁴⁷¹. As sociedades civis podem revestir forma das mercantis, exceto a das anônimas e em comandita por ações⁴⁷².

Para o registro fundacional, a criação, observa o art. 62 do CC/02. O parágrafo único limita o objetivo permitido às fundações de direito privado a fins religiosos, morais, culturais ou de assistência, incumbindo ao registrador verificar se essa finalidade exclusiva é respeitada.

Dado de verificação obrigatória é previsto no art. 64 do CC/02, aplicável quando a fundação seja constituída por negócio jurídico entre vivos. Nessa alternativa o instituidor é obrigado a transferir-lhe a propriedade, ou outro direito real, sobre os bens dotados. *Outro direito*, no dispositivo citado, se refere a qualquer dos indicados no art. 1.225, o que se compreende em face da

registrabilidade impositiva (art. 64): se não o fizer, serão registrados, em nome dela, por mandado judicial, em qualquer das dez alternativas previstas no art. 1.225. A formulação do estatuto deve ser feita *logo*, ou seja, sem demora, descabida a interferência do registrador. Se o estatuto não for celebrado no prazo assinado pelo instituidor, ou em até cento e oitenta dias, quando não haja prazo expresso, a incumbência caberá ao Ministério Público, conforme se lê do parágrafo único.

O art. 66 do CC/02 manteve a norma segundo a qual “velará pelas fundações o Ministério Público do Estado onde situadas”. Nas que funcionarem no Distrito Federal, ou em Territórios (se vierem a ser criados) o encargo caberá ao Ministério Público Federal (§ 1.º). O registrador, ao acolher o título alusivo à fundação de direito privado, verificará se o órgão encarregado de velar por ela aprovou a deliberação. Também se mantêm as regras permissivas de alteração do estatuto funcional (art. 67), com pequenas mudanças.

O estatuto fundacional pode ser alterado (art. 67 do CC/02), mas submetido às regras sobre o *quorum* de aprovação, a respeito dos fins visados pelo instituidor, e à aprovação pelo Ministério Público. A tendência moderna de preservar os direitos da minoria está confirmada no art. 68, embora sem interesse para a aferição registral. Nesse caso, inexistente a unanimidade, os administradores da fundação, ao submeter o estatuto modificado ao órgão do Ministério Público, requererão, sob pena de grave omissão de seus deveres, que se dê ciência aos componentes da minoria vencida, para impugná-la, se quiserem, em dez dias, contanto que tais componentes sejam identificados.

Ocorrida uma das hipóteses do art. 69 do CC/02, de se tornar inviável o funcionamento da fundação, a extinção será promovida pelo órgão do Ministério Público, ou por qualquer interessado, titular de legitimidade para tanto. O patrimônio, salvo disposição em contrário no ato constitutivo, ou no estatuto, será incorporado em outra fundação, designada pelo juiz, que se proponha a fim igual ou semelhante. O art. 2.032 tem norma

transitória pela qual fundações criadas antes da vigência do CC/02, inclusive as referidas no art. 62, parágrafo único, têm seu funcionamento subordinado ao novo Código.

269. Serviço com atribuição para o registro — O cartório ao qual alude o parágrafo único é da mesma classe. Onde houver mais de um, a inscrição será em qualquer deles, salvo se a lei de organização judiciária estadual lhes der atribuição por regiões.

O registro de jornais, periódicos, oficinas impressoras e sociedade de radiodifusão distingue-se da inscrição. É a matrícula (art. 122). Na Lei n. 5.250 (Lei de Imprensa) estão os princípios gerais da atuação da imprensa no País.

Os atos constitutivos e os estatutos das sociedades civis e suas alterações só serão registrados e arquivados quando visados por advogado⁴⁷³.

Art. 115. Não poderão ser registrados os atos constitutivos de pessoas jurídicas, quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitos, ou contrários, nocivos ou perigosos ao bem

público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer dos motivos previstos neste artigo, o oficial do registro, de ofício ou por provocação de qualquer autoridade, sobrestará no processo de registro e suscitará dúvida para o juiz, que a decidirá.

Direito anterior: Dec.-Lei n. 9.085, de 25 de março de 1946, arts. 2.º e 3.º.

270. Inscrições proibidas de atos constitutivos — Depois de haver determinado os registros permitidos (art. 114), passa a lei a estabelecer vedações, sob critérios diversos⁴⁷⁴. Objeto da pessoa jurídica será o enunciado no ato constitutivo, a ser aferido pelo oficial, na literalidade das palavras inseridas. Se o oficial verificar que o objeto da sociedade é de natureza mercantil, não fará o registro. O exame pode, entretanto, ter maior elastério, desde que *circunstâncias relevantes* sejam conhecidas do serventuário. *Circunstâncias relevantes* é expressão equívoca, de avaliação subjetiva.

Sua inserção no ordenamento jurídico deve ser vista segundo a interpretação histórica, tendo em conta que o Decreto-Lei n. 9.085, que a utilizou originalmente, foi editado logo após o fim do conflito mundial iniciado em 1939 e, mais recentemente, na arguição de relevância, perante o STF, são significativas para definir a ilicitude ou contrariedade, nocividade ou periculosidade, circunstâncias que apropriadamente evidenciem ser provável causa de tais lesões ao bem público.

O fato de a entidade, cujo estatuto ou contrato é examinado, revestir forma própria das sociedades mercantis não corresponde, em si mesmo, à recusa do registro civil, excetuada a sociedade por ações. O exclusivo exame extrínseco formal, imposto, em regra, ao delegado de registros, é predominante mas, no caso, não exclusivo. Os elementos de informação para aplicar o inciso II do art. 114 são verificáveis em sua substância. Assim, se se tratar de uma associação de objetivos tipicamente civis (a pesquisa científica, a prestação humanitária, a defesa de minorias, p. ex.) ainda que adotando

forma acolhida no Direito Comercial, nem por isso está impedida de acesso ao registro civil de pessoas jurídicas. Basta ver, por exemplo, o art. 218, § 1.º, da CF, que impõe tratamento prioritário à pesquisa científica básica tendo em vista o bem público.

271. Interesse coletivo no sobreestamento do registro — A contrariedade a instituições, como bem público, segurança do Estado, coletividade, ordem pública, ordem social, moral e bons costumes, de difícil definição científica, recomenda cuidadosa avaliação e equilibrado estudo pelo serventuário em cada caso, para proceder ou não ao registro. Na dúvida, socorrer-se-á de seu juiz corregedor. É relevante que considere, ao lado dos valores apontados, o resguardo dos direitos individuais, imposto pela CF⁴⁷⁵, e a plenitude da liberdade associativa, conforme se destacou no número precedente.

O parágrafo único permite que o serventuário, por exceção, de ofício, sobreeste o processo de registro e, dirigindo-se ao juiz competente, suscite dúvida. O verbo *sobreestar* (interromper o processo de registro) é

aplicável, segundo a prudente avaliação do registrador, para verificar se presentes os requisitos do *caput* do dispositivo examinado.

272. Autoridade com direito de interferir no registro — Qualquer autoridade pública pode representar ao oficial, por escrito, provocando o sobrestamento. A lei não distingue *autoridade*; estende o significado a todo aquele que tenha poder de comando, assim definido no direito administrativo. Comunicada, ao oficial, finalidade ilícita de sociedade a constituir, por pessoa em relação a cuja autoridade tenha dúvida, deve consultar o juiz corregedor, declarando-a, se for o caso, por escrito. O processamento obedecerá à forma prevista nos arts. 198 e seguintes da lei (art. 296). Em todos os casos o Ministério Público será ouvido, na função de fiscal da lei.

A CF fornece alguns elementos que o registrador deve examinar com atenção. A liberdade de associação para fins lícitos é plena (art. 5.º, XVII). Se do registro associativo pretendido constar atividade de tipo

paramilitar, aquele não pode ser feito. Realizado, porém, o registro, a dissolução só ocorre através de sentença judicial trânsita em julgado (art. 5.º, XIX). A suspensão imposta em juízo ao funcionamento é averbável.

Art. 116. Haverá, para o fim previsto nos artigos anteriores, os seguintes livros:

I — Livro A, para os fins indicados nos números I e II, do art. 114, com 300 (trezentas) folhas;

II — Livro B, para matrícula das oficinas impressoras, jornais, periódicos, empresas de radiodifusão e agências de notícias, com 150 (cento e cinquenta) folhas.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 124.

273. Dois erros de técnica de elaboração legislativa — Dois curiosos erros técnicos, sem maior importância, são apontados para evidenciar o descuido legislativo. O inciso II, pertinente ao livro “B”, arrola oficinas impressoras, jornais, periódicos, empresas de radiodifusão e agências de notícias,

modificando sem necessidade a ordem do parágrafo único do art. 114. A cabeça do artigo refere “fim previsto” e o parágrafo, “fins indicados”. Todavia, os incisos I e II do art. 114 não indicam *fins*, mas o objeto da inscrição. Ao repetir o direito anterior perdeu-se a oportunidade de melhorá-lo.

Poderá o oficial manter livro de protocolo exclusivamente para os registros de pessoas jurídicas ou aproveitar o de títulos e documentos.

274. Redução do número de páginas dos livros “A” e “B” — O número de páginas (300 e 150) poderá ser diminuído para cem e cinquenta, considerado o movimento, pela quantidade de registros previsíveis (art. 5.º). Caberá recurso administrativo da decisão judicial que vede a redução, se previsto na lei estadual.

Art. 117. Todos os exemplares de contratos, de atos, de estatuto e de publicações, registrados e arquivados, serão encadernados por períodos certos, acompanhados de índice que facilite a busca e o exame.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 125.

275. Sinonímia prejudicada entre sociedade e associação — Incluem-se *publicações*, sendo excluídos *compromissos* da relação feita no art. 114. No comentário deste referiu-se sinonímia entre sociedade e associação para a lei, agora confirmada pela igualdade de tratamento dada a seus papéis: todos serão arquivados.

A solução adotada pelo CC/02, excluindo o uso de sociedade para entidades sem fim lucrativo e impondo a mudança para associação, será inconstitucional, quando aplicada com ofensa ao direito adquirido. O caso mais evidente é o de nomes tradicionais, nos campos da beneficência, do esporte, das religiões, que poderão ser atingidas se o art. 2.031 do CC/02 não for alterado, após a exaustão de suas prorrogações, como se viu na abertura do comentário do art. 114.

276. Encadernação não tem exclusivo propósito de preservar papéis — Os períodos certos são da escolha do oficial: mês, bimestre, trimestre, semestre ou ano, conforme o movimento da serventia e a

possibilidade de, em segura encadernação, serem reunidos todos os exemplares aos quais alude.

Deve a catalogação facilitar a busca, o exame e a certificação publicitária, inerentes ao registro. As certidões serão expedidas com certeza e exatidão, motivando cuidado com a encadernação de natureza não puramente conservatória⁴⁷⁶.

Art. 118. Os oficiais farão índices, pela ordem cronológica e alfabética, de todos os registros e arquivamentos, podendo adotar o sistema de fichas, mas ficando sempre responsáveis por qualquer erro ou omissão.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 126.

277. Índices eficientes e por processos novos — Uma das grandes novidades introduzidas pela LRP, merecendo apoio pela facilitação dos serviços, foi a permissão de arquivamento mediante utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a microfilmagem, superada pelos discos compactos, e de outros meios de reprodução autorizados em lei. O sistema de

fichas pode ser adotado, ou outro mais moderno, inclusive pela computação de dados. O oficial depende, na introdução desses serviços, da expressa autorização de seu juiz corregedor.

Podem os serventuários, além dos índices obrigatórios (por ordem alfabética e cronológica), adotar outros, suplementares, de sua própria organização, destinados a dar maior velocidade aos trabalhos, por espécie de sociedade e por tipo de registro⁴⁷⁷.

A tendência crescente é no sentido da utilização da informática para dar segurança e facilidade às buscas.

Art. 119. A existência legal das pessoas jurídicas só começa com o registro de seus atos constitutivos.

Parágrafo único. Quando o funcionamento da sociedade depender de aprovação da autoridade, sem esta não poderá ser feito o registro.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 127.

278. Existência da pessoa jurídica — Trata-se de mal colocada disposição de direito material. O capítulo cuida de

escrituração, desajustado, pois, do reconhecimento inicial da existência de pessoa jurídica (v., ainda, comentário ao art. 121).

O CC/02 manteve a velha regra do direito brasileiro de vincular a existência legal da pessoa jurídica ao registro. Repetiu o regulamento anterior.

A aptidão de funcionamento societário sob a lei não exclui a existência de sociedades *de fato*, cujos atos repercutem na esfera do direito, sob ilimitada responsabilidade dos que atuem em nome delas.

A expressão *só começa* evidencia que a norma não admite exceções: o início da existência legal nem é anterior nem posterior ao registro, mas nasce para o direito *com* a inscrição no serviço competente. Os partidos políticos, como associações civis, adquirem personalidade jurídica através do registro previsto neste artigo. Só depois da providência essencial do assentamento civil podem encaminhar seus estatutos a registro no TSE (CF, art. 14, § 2.º).

O *ato constitutivo* é a inequívoca manifestação escrita de vontade, individual (na instituição de fundações) ou coletiva (nas

sociedades e associações), com ânimo de criar pessoa jurídica, sob forma permitida em lei, para a realização de objetivo determinado, para obtenção do registro imprescindível.

A *aprovação por autoridade* é criada em lei específica. Inexistente a lei, não pode qualquer autoridade impor sua aprovação prévia.

O exame do parágrafo único deve ser feito à luz do disposto no art. 5.º, XVIII, da CF, que livra de autorização a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas, ademais de vedar a interferência estatal em seu funcionamento.

Considerando que o § 1.º do mesmo art. 5.º determina a aplicação das normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais, a questão proposta ao intérprete é a de saber se o parágrafo único do art. 119 subsiste. Para esse efeito se reconhece que são distintos os termos *autorização*, constante da CF, e *aprovação*, lançado na lei ordinária.

Autorizar consiste em permitir a prática do ato criativo. *Aprovar* corresponde a afirmar

que o ato praticado está de acordo com a lei⁴⁷⁸.

A ação espelhada no primeiro predicado, colhido na regra constitucional, antecede a criação associativa e, portanto, sofre a incidência do preceito magno, o que não ocorre com a do segundo predicado, posterior à gênese da associação, mas alusiva apenas ao registro.

A pura interpretação gramatical é, porém, insuficiente, pois a sistemática demonstra que, se a aprovação posterior for exigível, pode inviabilizar a aplicabilidade imediata do texto constitucional. O raciocínio é claro: a existência associativa começa com o registro. Negada a aprovação para o registro, a existência legal ficará impedida, equiparando, na prática, necessidade de aprovação com necessidade de autorização, proibida pela Lei Maior.

O veto constitucional, contudo, não atinge certos registros específicos, como o das sociedades de advogados, na Ordem dos Advogados do Brasil, ou o das fundações, submetido à fiscalização do Ministério Público.

279. Intervenção do Ministério Público no registro de estatuto de fundação —

No caso das fundações há dependência de intervenção do Ministério Público⁴⁷⁹. O instituidor, ao criar a fundação, dar-lhe-á estatuto ou designará quem o elabore. Pronto, o estatuto será submetido ao órgão do Ministério Público, que verificará:

a) se o objeto é lícito e se atende ao interesse público para fins religiosos, morais, culturais ou de assistência;

b) se foram observadas as bases da fundação⁴⁸⁰;

c) se os bens atribuídos para constituição do patrimônio são suficientes aos fins a que se destina.

Os estatutos são entregues diretamente ao representante do Ministério Público, mediante protocolo, cabendo a este, no prazo improrrogável de quinze dias, uma dentre três soluções:

a) aprovar o estatuto;

b) devolvê-lo ao apresentante, indicando por escrito alterações que considere necessárias para sua aprovação;

c) devolvê-lo ao apresentante, denegando-lhe, motivadamente e por escrito, aprovação.

Se, no prazo, o órgão do Ministério Público nada fizer, entender-se-á que deu os estatutos por aprovados, podendo ser registrados.

Se, na quinzena, houver exigência ou recusa de aprovação, e o interessado não se conformar, deverá, na forma da competência determinada pela Lei de Organização Judiciária e em petição fundamentada, requerer, ao juiz, seu suprimento por sentença. O magistrado mandará dar vista ao promotor ou curador, e, examinando as razões, decidirá. Em diligência, poderá, ainda, determinar alterações no projeto estatutário, antes de o aprovar. Da decisão cabe recurso de apelação⁴⁸¹.

Se o instituidor não elaborar o estatuto, nem mandar que alguém o faça, ou, tendo-o determinado, o obrigado não atender, poderá o órgão do Ministério Público tomar a iniciativa.

O Ministério Público não tem ingerência administrativa nas fundações, nem pode, legalmente, intervir nelas, salvo através da obtenção de prévia ordem judicial.

280. Verificação da competência da autoridade pública que aprova o registro

— As hipóteses constitucionais referentes ao direito associativo são expressas no art. 5.º, XVIII (criação de associações), art. 8.º (associação profissional), art. 8.º, I (fundação de sindicatos), art. 17 (liberdade de criação, fusão, incorporação e extinção de partidos políticos). O art. 220, § 6.º, que se referia à publicação de veículo impresso de comunicação, livrando-o de qualquer licença de autoridade, foi revogado pela EC n. 36/2002, mas a liberdade assegurada pelo *caput* preserva a garantia.

A aprovação por autoridade incompetente sofre o vício dos atos anuláveis: falta-lhe agente capaz. É anulável — e não nulo — porque, convocada a que tem competência, pode ela ratificar a aprovação, salvo impedimento legal.

Capítulo II

DA PESSOA JURÍDICA

Art. 120. O registro das sociedades, fundações e partidos políticos consistirá na declaração, feita em livro, pelo oficial, do número de ordem, da data da apresentação e da espécie do ato constitutivo, com as seguintes indicações:

(Caput com a redação dada pela Lei n. 9.096, de 19-9- 1995.)

I — a denominação, o fundo social, quando houver, os fins e a sede da associação ou fundação, bem como o tempo de sua duração;

II — o modo por que se administra e representa a sociedade, ativa e

passivamente, judicial e extrajudicialmente;

III — se o estatuto, o contrato ou o compromisso é reformável, no tocante à administração, e de que modo;

IV — se os membros respondem ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

V — as condições de extinção da pessoa jurídica e nesse caso o destino do seu patrimônio;

VI — os nomes dos fundadores ou instituidores e dos membros da diretoria, provisória ou definitiva, com indicação da nacionalidade, estado civil e profissão de cada um, bem como o nome e residência do representante dos exemplares.

Parágrafo único. Para o registro dos partidos políticos, serão obedecidos, além dos requisitos deste artigo, os estabelecidos em lei específica.

(Parágrafo único acrescentado pela Lei n. 9.096, de 19-9- 1995.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 128. CC/16, art. 19.

281. Sociedades, associações e fundações — O CC/02, a partir do art. 40, introduziu muitas alterações, no referente às pessoas jurídicas, sobre quanto tradicionalmente lhes foi dedicado nos CC/16 e Código Comercial de 1850, bem como na legislação complementar. A Lei n. 11.127/05, com vigência a partir de 29 de junho de 2005, alterou o Código Civil na parte referente à gestão da pessoa jurídica de direito civil. O art. 46 do CC/02 refere as declarações a serem feitas no registro da pessoa jurídica de direito civil.

Do ponto de vista dessa pessoa jurídica e dos elementos cuja verificação cabe ao delegado de registros de títulos e documentos, as normas do CC/02 têm aplicação desde o assentamento do ato constitutivo até o da extinção. O direito material foi mudado, mas as questões procedimentais de lei registrária subsistem em sua maior parte^{[482](#)}.

A fundação é pessoa jurídica de tipo especial, criada por liberalidade de outra, natural ou jurídica, com o propósito claramente

enunciado de beneficiar o interesse público, mediante administração de bens a tal fim destinados⁴⁸³.

A *declaração* do oficial, a que se refere o artigo, é de que lhe foi apresentado papel, em relação ao qual:

a) atribui-lhe número de ordem do ingresso no protocolo;

b) anota sua espécie, conforme enunciado legal, verificando se nele se contêm os elementos mencionados nos incisos I a IV do artigo.

O partido político tem natureza mista: é pessoa jurídica de direito civil e tem personalidade de direito eleitoral.

Fiel ao nome que lhe dá o art. 53 do CC/02, *associação* é a “união de pessoas que se organizem para fins não econômicos”, sem que haja, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos.

A. Normas estatutárias — A Lei n. 11.127/05 substituiu a rigidez do Código Civil em sua redação originária pela maior liberdade organizacional das associações e aos termos de seus estatutos. Há, porém, normas

cogentes, das quais o oficial deve cuidar, quando lhe caiba examinar os contratos ou estatutos propostos. A especificação do art. 54 do CC/02 (alusivo ao estatuto) não se confunde com a do art. 46 (declarações constantes do registro). O art. 54 enuncia regras essenciais à validade da norma interna da associação, a cujo respeito veda ao registrador interferir na vontade associativa, mas apenas verificar a inexistência de nulidade. Para esse efeito conferirá a aplicação de cada um dos incisos do dispositivo, atentando para que o modo de constituição e de funcionamento da administração respeite o direito das minorias, contendo, sob pena de nulidade:

a) denominação, de livre escolha, mas não igual à de outra preexistente; *os fins*, vale dizer, o objeto associativo desejado pelos fundadores, claramente enunciado, ainda que de modo sintético, e a *sede*, com ou sem a permissão de se abrirem filiais, sucursais ou representações;

b) requisitos para a admissão de associados, sejam pessoas físicas ou jurídicas, submetidos à descrição dos fundadores, mas sem

restrição do direito de não permanecer associado (CF, art. 5.º, XX) e sem qualquer discriminação que contrarie os objetivos constitucionais fundamentais (art. 3.º, IV) ou as restrições do art. 5.º;

c) *requisitos para a demissão e exclusão dos associados.* *Demissão* indica o ato voluntário, unilateral de afastar-se de cargo ou função com ou sem indicação de motivo, da pessoa jurídica, dela não mais participando. Nenhuma norma interna pode impedir direito do demitente. *Exclusão* corresponde ao ato do órgão associativo competente, que afasta de seus quadros o associado, a título definitivo. A exclusão de associado é exceção, conforme se vê do *caput* do art. 57: só é admissível havendo justa causa, em procedimento que assegure o direito de plena defesa e de recurso, nos termos previstos no estatuto. Se o estatuto contiver norma restritiva desse direito, o delegado registral deve recusar o assentamento. Será observado especialmente o art. 55, que garante iguais direitos aos associados, embora o estatuto possa instituir categorias com vantagens especiais. Em cada categoria todos os

associados que a integram têm igualdade de direitos.

A exclusão do associado cabe quando houver justa causa, obedecido, para o procedimento pertinente, o disposto no estatuto. A omissão é inaceitável, permitida, porém, a definição de prazos razoáveis para a prática dos atos, compatíveis com a gravidade da acusação⁴⁸⁴. Não será acolhida regulação associativa em que omitida norma a respeito. A assembleia também aprecia recurso da decisão do órgão inferior que, de conformidade com o estatuto, resolver a exclusão ou aplicar pena diversa;

d) direitos e deveres dos associados, inclusive para o uso das instalações, exames admissionais para atividades específicas, e assim por diante. Compreendem as vantagens resultantes da condição de sócios, de qualquer natureza, bem como obrigações exemplificáveis com o pagamento de mensalidades, a participação em eventos determinados, o cumprimento de obrigações especiais e assim por diante. Nenhum associado poderá ser impedido de exercer direito ou função que lhe tenha sido legitimamente

conferido (art. 58), a não ser nos casos e pela forma previstos na lei ou no estatuto. Este pode reportar-se ao regimento interno para o fim da regulação do exercício dos direitos associativos, mas sem força modificativa da regra estatutária. Com a nova redação dada ao art. 60 do CC/02, a convocação dos órgãos administrativos depende do ordenamento estatutário, facultado a um quinto dos associados o direito de a promover;

e) fontes de recursos, bens ou meios para manutenção da entidade e cumprimento de seus objetivos. Se entre tais fontes houver recursos de origem pública, haverá obrigações especiais impostas à associação quanto às prestações de contas de sua aplicação, que podem necessitar da atenção do registrador, se houver lei especial a respeito;

f) modo de constituição e funcionamento dos órgãos deliberativos. Embora o inciso V do art. 54 do CC/02 faça uso do plural, nada impede que a associação tenha apenas um órgão deliberativo, além da assembleia geral. O estatuto deve prever o direito de

convocação assemblear, entre outros, a um quinto dos associados⁴⁸⁵.

g) forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas. O inciso VII do art. 54 impõe ao estatuto duas exigências formais, de satisfação imperativa: enumerar quais são os órgãos ou qual é o órgão encarregado de gerenciar a entidade e quais os limites de sua atuação, inclusive para aprovação de suas contas;

h) condições para a alteração estatutária e dissolução, de que servem de exemplo número de associados ou órgão proponente, *quorum* uniforme ou variável, conforme o caso.

B. Intransmissibilidade do título. Exceções — No silêncio do estatuto a qualidade de associado é intransmissível. A lei permite que a norma interna disponha diversamente, com especificação referente a associado titular de quota ou fração ideal do patrimônio associativo (art. 56 do CC/02). Sendo essa a hipótese, a transferência daquela não importará, de per si, na atribuição da qualidade de associado ao adquirente ou ao herdeiro. Também nesse caso é autorizada norma

diversa do estatuto, em que a relação econômica fique definida.

C. Assembleia dos associados: funções e "quorum" — A assembleia geral dos associados tem competência (art. 59) privativa para:

- a) destituir os administradores;
- b) alterar o estatuto.

A destituição do administrador e a mudança estatutária serão adotadas na forma do *quorum* especial, previsto no estatuto, ou assembleia especialmente convocada para esse fim. A deliberação em primeira convocação depende de assinatura da lista de presença pela metade mais um dos associados. Nas convocações seguintes, será constatada a presença mínima de um terço de todos os associados, convocados na forma do estatuto, em esclarecimentos que devem constar do instrumento levado a registro. Omitindo-se a administração, é garantido a um quinto dos associados o direito de promovê-la (arts. 59 e 60).

As exigências previstas nos dois artigos, especialmente quanto ao *quorum*, devem ser verificadas pelo registrador, pois o título respectivo inclui, necessariamente, a

menção desses requisitos, tendo-os por cumpridos.

D. Extinção e destino patrimonial — Dissolvida a associação, o remanescente do seu patrimônio líquido, depois de deduzidas, se for o caso, as quotas ou frações ideais referidas no parágrafo único do art. 56, será destinado (art. 61 do CC/02) à entidade de fins não econômicos designada no estatuto, ou, omissa esta, por deliberação dos associados, a instituição municipal, estadual ou federal, de fins idênticos ou semelhantes, que os acolha. Não existindo no Município, no Estado, no Distrito Federal ou no Território, em que a associação tiver sede, instituição nas condições indicadas neste artigo, o que remanescer do seu patrimônio se devolverá à Fazenda do Estado, do Distrito Federal ou da União, quando averbada a dissolução.

O § 1.º do art. 61 do CC/02 prevê alternativa, se houver previsão no estatuto ou, no seu silêncio, se os associados assim deliberarem, para, antes da destinação do remanescente, receberem em restituição as contribuições que tiverem prestado ao patrimônio da associação, com o valor

atualizado pela variação do poder aquisitivo da moeda, desde a data dos respectivos aportes até a restituição.

282. Característicos essenciais do ato constitutivo — O CC/02 impõe, no art. 46, requisitos especiais de inscrição da pessoa jurídica de direito civil, não encontrados na codificação de 1916 e distintos dos indicados no art. 120, ora comentado, mas sem conflitarem. A inscrição deve declarar, na forma do art. 46 codificado, em comparação com o art. 120:

a) a denominação, os fins, a sede, o tempo de duração e o fundo social, quando houver, correspondente ao inciso da lei registrária;

b) o nome e a individualização dos fundadores ou instituidores, e dos diretores. O vocábulo *individualização* é mais amplo que *qualificação*, pois, além dos elementos próprios desta, impõe a referência à sua participação na criação e na direção da entidade criada. A regra codificada surge em versão sintética do inciso VI, precedente, que subsiste quanto à identificação do apresentante;

c) o modo por que a sociedade se administra e representa, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, igual ao inciso II;

d) a reforma prevista ou proibida no ato constitutivo é adotável no tocante à administração e ao modo pelo qual deve desenvolver-se, adotada em 2002 a forma abreviada do inciso III;

e) a responsabilidade subsidiária dos membros pelas obrigações sociais surge em réplica do inciso IV. A solução é contratual, não confundível com as normas sobre a desconsideração da personalidade jurídica, que o Código incorporou, com caráter geral, à lei brasileira;

f) as condições de extinção da pessoa jurídica e o destino do seu patrimônio, nesse caso, reproduzindo o inciso V, com alteração redacional que não modifica o sentido.

O parágrafo único do art. 120 não é reproduzido no art. 46 do Código de 2002, mas subsiste a remissão às leis essenciais.

O predicado do *caput* do art. 46 (*declarar*) corresponde ao enunciado feito pelos responsáveis da pessoa jurídica para compor o assento exigido. Eles declaram os elementos

de fato, enunciados sob sua responsabilidade pessoal, que precede, nessa alternativa, os efeitos da inscrição.

O instrumento pode ter maior número de indicações que as exigidas no texto, mas estas são essenciais e serão, com cuidado formal e atento, objeto de exame.

Denominação é o nome legal da pessoa jurídica, que não deve conflitar com outra igual, preexistente.

Fundo social é o capital, assim considerada a importância em moeda corrente destinada a garantir o início das atividades da associação ou fundação. Inexistente a atribuição de capital em dinheiro, deve, pelo menos, ter *patrimônio*, isto é, um conjunto de bens e direitos suscetíveis de avaliação em dinheiro, apto a assegurar o funcionamento da entidade e a realização de seu objeto.

Os *fins*, definidos com clareza, atenderão às restrições do art. 115⁴⁸⁶. Devem ser lícitos, úteis ao bem público, à segurança do Estado, à coletividade, à ordem pública e social, à moral e aos bons costumes, e, além disso, distintos dos que são inerentes à atividade mercantil.

A assembleia ou o ato constitutivo indicará necessariamente os primeiros diretores, ainda que a título provisório, assim fixando as regras básicas.

A verificação do registrador de títulos e documentos não interfere na vontade manifestada, mas confere a existência de norma da qual conste o modo por que se fará a representação ou a escolha dos titulares de cargos encarregados a esse fim.

A *sede* é a do domicílio civil. As pessoas jurídicas de direito privado têm domicílio no lugar onde funcionarem as respectivas diretorias e administrações ou no domicílio especial indicado nos seus estatutos ou atos constitutivos. Tendo estabelecimentos em lugares diferentes, cada um será considerado domicílio para os atos nele praticados. Se a sede for no estrangeiro, no tocante às obrigações contraídas por suas agências, ter-se-á por domiciliada no lugar do respectivo estabelecimento, no Brasil⁴⁸⁷.

Indica-se, expressamente, no estatuto ou contrato, o *tempo de duração*, que pode ser indeterminado, desde que esta referência dele conste.

A *administração* e a *representação* da sociedade, fundação ou partido têm importância, na *ordem interna*, pela clara definição dos poderes administrativos entre sócios e associados, entre administradores e administrados; na *ordem externa*, pela garantia da boa-fé dos terceiros. O exame do oficial, por isso, há de ser feito com especial cautela, não registrando ato em que tais itens sejam referidos de modo obscuro ou duvidoso.

O vocábulo *membros*, em interpretação sistemática do artigo da lei com o CC/02, sugere que a responsabilização pode atingir os associados e os diretores, salvo se houver distinção expressa no contrato social ou no estatuto. A responsabilidade vale no espaço interno do corpo associativo e nas relações com os terceiros. Quanto às associações, aplica-se a exclusão do art. 53, parágrafo único, do CC/02, que nega, quanto a elas, a existência de direitos e obrigações entre associados. A exclusão não compreende os casos de comprovada gestão fraudulenta ou de co-autoria por não diretores, mas se trata de matéria estranha ao registro.

Apesar da dinâmica do direito, permite a lei que estatutos não sejam reformáveis, no todo ou em parte, salvo legislação posterior impositiva. Daí a restrição do inciso III.

Os administradores respondem por obrigações assumidas pela sociedade quando esta, embora civil, tenha forma prevista na lei comercial, ou quando haja previsão contratual ou estatutária. Na sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, haverá sempre referência expressa ao capital social, como limite máximo da responsabilidade de cada sócio⁴⁸⁸.

Condições de extinção podem ser prefixadas no contrato ou no estatuto por esgotamento dos fins ou dos meios da entidade, por decurso do prazo para o qual foi criada ou por inviabilidade econômico-financeira ou, ainda, por qualquer outra causa. Não ofende a lei fixar-se, desde o início, que, em acontecendo a extinção, os bens restantes do patrimônio serão entregues a pessoa determinada. Nociva ou impossível a manutenção de uma fundação, ou vencido o prazo de sua existência, o patrimônio, salvo disposição em contrário, será incorporado a outras

fundações que se proponham a fins iguais ou semelhantes. A minoria vencida na alteração estatutária ou o Ministério Público poderão requerer, em juízo, a verificação dessa nocividade⁴⁸⁹.

Ao examinar a referência ao destino do patrimônio, o registrador atenta para os requisitos do art. 51 do CC/02, que estende a existência da pessoa jurídica até que formalizada sua liquidação, cujo processo só exige a atenção do delegado no momento da averbação. O título apresentado decorrerá de procedimento adotado em juízo, na forma dos arts. 655 e seguintes do CPC/39, mantidos pelo art. 1.218, VII, da codificação de 1973.

São *fundadores* os que se consorciarem para criar partido, sociedade, associação, ou aqueles aos quais o estatuto ou contrato assim defina. *Instituidores* são pessoas jurídicas ou naturais que criem fundação. A identificação delas deve ser clara e completa, com indicação do registro geral e do cadastro de pessoas físicas, quanto a estas, e da sede e do cadastro nacional de pessoas jurídicas, quanto a estas. O *apresentante* não

se confunde com elas. É a pessoa que submete o papel a registro, com algum interesse. Descabe ao oficial questionar o grau desse interesse, pois até ser registrada a sociedade civil ou política não tem existência legal: é inviável a predemonstração integral de liame entre o apresentante e a entidade jurídica.

283. Reforma estatutária em face do CC/02 — Com a edição do novo Código Civil, surgiu problema de direito intertemporal, a ser levado em conta pelo registrador. Enquanto o contrato social se mantenha na forma anterior, a entidade tem direito adquirido de o preservar. Exercendo os associados a faculdade de alterar sua relação interna, ficam submetidos à nova legislação material, nos termos enunciados pela lei e comentados neste capítulo.

Velho exemplo constou das edições precedentes do livro: clube esportivo quis registrar alteração de seus estatutos, o que lhe foi recusado, porque estes não haviam sido originalmente registrados, e a mudança, ao tempo, carecia de aprovação do então

denominado Conselho Nacional de Desportos. Entendeu o CSMSP que, remontando à carta estatutária a 1945, data da fundação do clube, era curial que a modificação se procedesse após o prévio registro dos atos constitutivos.

De outra parte, destacou o aresto a necessidade de ser a alteração submetida à aprovação do Conselho Nacional de Desportos, ou órgãos delegados competentes⁴⁹⁰. A orientação do colegiado paulista foi correta, subsistindo mesmo depois da CF/88. Não pode ser assentado no livro próprio o acessório, quando o principal não foi ali lançado. Feita exigência de manifestação da autoridade, com a qual o interessado não concorde, cabe a este comprovar a dispensa da autorização oficial.

Aliás, nenhum ato relativo a associações e sociedades civis deve ser registrado se a constituição não estiver lançada no mesmo serviço ou, estando em outro (como ocorre, p. ex., na abertura de filiais), assim seja comprovado mediante certidão atualizada. A cessação de atividade em uma comarca e a transferência da sede para outra são

formalizadas por meio de averbação do fechamento e da mudança no serviço anterior e de abertura do registro na nova comarca, mediante requerimento instruído por certidão de inteiro teor expedida pela serventia primitiva.

Art. 121. Para o registro serão apresentadas duas vias do estatuto, compromisso ou contrato, pelas quais far-se-á o registro mediante petição do representante legal da sociedade, lançando o oficial, nas duas vias, a competente certidão do registro, com o respectivo número de ordem, livro e folha. Uma das vias será entregue ao representante e a outra arquivada em cartório, rubricando o oficial as folhas em que estiver impresso o contrato, compromisso ou estatuto.

(Artigo com redação dada pela Lei n. 9.042, de 9-5- 1995.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 129. CC/16, art. 19.

284. Requisitos do pedido de registro pela sociedade — A declaração a que alude o art. 120 é feita pelo oficial à luz de petição:

a) firmada pelo representante legal da sociedade⁴⁹¹;

b) apresentando duas vias integrais do ato constitutivo (estatuto, compromisso ou contrato).

A petição não carece de ter a firma reconhecida. As vias, das quais conste o inteiro teor do ato constitutivo, devem trazer o visto do advogado que tenha efetivamente participado em sua elaboração, como elemento indispensável ao registro e ao arquivamento⁴⁹².

Procedido o registro, ocorrerá a devolução, pelo oficial, do exemplar autenticado de ato constitutivo, ao representante legal da sociedade, nessa qualidade. O arquivamento do outro exemplar pode ser feito em microfilme, obedecidos os requisitos da Lei n. 5.433/68, ou por outro meio eletroeletrônico apto a resguardar fidelidade ao original.

Capítulo III

DO REGISTRO DE JORNAIS, OFICINAS IMPRESSORAS, EMPRESAS DE RADIODIFUSÃO E AGÊNCIAS DE NOTÍCIAS

285. Matrícula estranha aos fins da lei

— Apesar de o art. 1.º submeter serviços concernentes aos registros públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ao regime da LRP, os casos de matrícula, previstos nos arts. 122 a 126, nem são, propriamente, pertinentes às *leis civis*, em sentido estrito, nem têm o objeto enunciado.

A matrícula de jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias não se confunde com o registro das

peessoas jurídicas a que pertencem, exercentes dessa atividade. O *registro* é lançado ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas ou no Serviço de Registro de Empresas Mercantis (Junta Comercial⁴⁹³). As regras pertinentes aos assentamentos empresariais e a legislação correspondente são apartadas deste capítulo, alheias que são à matrícula, em relação à qual — e para publicações periódicas e jornais — há pena de *clandestinidade* (art. 125).

O título do capítulo refere *registro* como gênero, mas a espécie mencionada nos artigos subsequentes é a da *matrícula*, vocábulo aqui empregado com o sentido de inscrição dos órgãos e empresas referidos no art. 122, com a finalidade de tornar legal o pleno exercício do objeto a que se destinam.

286. Controle apesar da imprensa livre

— “Nos regimes democráticos, a criação de empresa e a publicação de um periódico é livre, obedecidas as exigências normais de registro, comuns a qualquer outra firma ou empresa⁴⁹⁴.”

Mesmo nos sistemas democráticos de governo admite-se o registro, apesar de destinado a estabelecer forma suplementar de controle da atividade na comunicação social. A exigência é constitucional, na medida em que não tolha a liberdade de informação e de manifestação do pensamento⁴⁹⁵. Em meu livro *Direito constitucional brasileiro* (Saraiva, 2003, p. 64), tendo em conta o inciso XIV do art. 5.º da CF (“é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional”), escrevi que o acesso à informação a respeito dos atos e fatos da administração pública corresponde a um dos aspectos do que se convencionou chamar de transparência governamental, como direito do povo de saber as razões pelas quais as decisões são adotadas pelos governantes, pelos legisladores e mesmo pelo Judiciário, aos quais o dispositivo se refere. Não há, porém, direito à informação pública sobre a vida privada das pessoas em geral.

O art. 37 da CF expressa, com maior clareza, o imperativo da *transparência*, do governo e de seus agentes, que se imbrica

no direito à informação. Mencionado dispositivo impõe respeito aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e indica vinte e uma hipóteses específicas a serem satisfeitas pelos administradores e servidores de todos os níveis, o que inclui, evidentemente, os encarregados do registro público, posto que exercentes de funções que não são as de servidores, mas de agentes delegados do Poder Público (art. 236 da CF).

O ideal é a transparência plena. Contudo, mesmo em governos democráticos se aceita que alguns assuntos devem ser negociados em segredo ou tratados fora do conhecimento do grande público, sob pena de inviabilizarem o efeito das medidas pretendidas. O segredo é exceção, admitido a benefício da coletividade e nunca do governante.

A transparência imposta constitucionalmente também atinge o Judiciário, lido o inciso LX do art. 5.º da Carta, que considera causa única de impedimento para a publicidade dos atos processuais a exigência de defesa da intimidade individual ou do interesse social. Com todos os seus defeitos e

qualidades, jornais e emissoras, de televisão e rádio, periódicos em geral, são veículos vivos e atuantes para expressar as tensões sociais, ensejando caminho para manifestação significativa a boa parte dos setores de que se compõe a nacionalidade. A manifestação deve ser livre, punidos os seus abusos, sob o pálio de legislação bem elaborada, *a posteriori*, e pelo Judiciário⁴⁹⁶ .

Art. 122. No Registro Civil das Pessoas Jurídicas serão matriculados:

I — os jornais e demais publicações periódicas;

II — as oficinas impressoras de qualquer natureza, pertencentes a pessoas naturais ou jurídicas;

III — as empresas de radiodifusão que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas;

IV — as empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 130. Lei n. 5.250/67.

287. Objetivo da matrícula de periódicos, radiodifusoras e oficinas

—*Matrículas e registro* são, na LRP, espécies de assentamento em livro público, para fins de identificação aberta ao acesso de todos os interessados. O ato de matricular corresponde a indicar espécie determinada de bem ou direito incluído nessa categoria. O procedimento para os dois tipos de assento é o mesmo (art. 126), mas se distinguem quanto aos fins⁴⁹⁷. O art. 122 revogou o art. 8.º da Lei n. 5.250, reformando por inteiro a matrícula. Trata-se de assentamento que preserva impressos e periódicos da clandestinidade e de uma forma suplementar de cadastramento e controle, além da mantida em órgãos específicos, como, por exemplo, os subordinados à Secretaria Nacional das Comunicações, sobre as emissoras.

1) Jornais. É *jornal* o veículo impresso de divulgação de informações, notícias, comentários e variedades, de interesse genérico ou de grupos, com ou sem inserção de publicidade comercial, para venda ou entrega ao público em geral. Definição de jornal, apta a englobar os múltiplos aspectos da

sua atividade, é inviável, particularmente para o distinguir de outras publicações periódicas, e mesmo de certos tipos de revistas. O jornal é impresso em papel mais barato do que estas. Sua circulação não é obrigatoriamente diária. Inexiste, na lei, critério de periodicidade para catalogar a publicação numa ou noutra categoria⁴⁹⁸. Geralmente, porém, considera-se *jornal* o de circulação diária, semanal ou, no máximo, quinzenal. Embora com forma de jornal, descabe o nome para publicações de ritmo mais lento de divulgação, dado que as aparta de seu papel divulgador de atualidades, como publicação em folhas, destinada a circulação generalizada, publicada regularmente, a intervalos certos, contendo comentários sobre os assuntos correntes e notícias de interesse geral⁴⁹⁹. Quando o jornal não tenha tiragem na frequência mínima indicada, incluir-se-á na classificação genérica de periódico.

II) Revistas. Sendo destinadas ao público em geral, ou a segmentos específicos da população, para distribuição interna ou externa, para venda ou entrega gratuita, as publicações dotadas de alguma periodicidade

também incluem a espécie *revista*. Caracteriza-se geralmente, mas não em modo necessário, pela qualidade superior do papel, em relação ao jornal, por material fotográfico mais numeroso e natureza analítica acentuada. A periodicidade não é definida. O caráter de revista não é perdido desde que haja alguma periodicidade, mesmo a intervalos longos, que razoavelmente se aceita de até um ano.

III) A “qualquer natureza das impressoras”. *Oficinas impressoras de qualquer natureza* são o conjunto de máquinas e serviços dedicados à impressão de textos. A lei deu tal amplitude ao conceito que mesmo as editoras de livros ou de materiais alheios à periodicidade (simples oficinas de obras) devem matricular-se.

IV) Radiodifusoras de som e de som e imagem. *Empresas de radiodifusão* são pessoas jurídicas, civis ou comerciais, que se dedicam, com ou sem fim lucrativo, à exploração do serviço de transmissão de sons (rádio) ou de transmissão de sons e imagens (televisão), destinada a ser direta e livremente recebida pelo público⁵⁰⁰. Todas

mantêm um ou mais serviços referidos no inciso III, razão por que são subordinadas à matrícula, independentemente dos complexos registros a que são obrigadas na Secretaria Nacional das Comunicações, e à fiscalização sobre elas exercida. Há serviços públicos de radiodifusão, desenvolvidos pela União ou pelos Estados, que se submetem às mesmas regras quanto a seu registro.

Com os progressos da ciência, em especial graças aos satélites artificiais, à recepção direta através de antenas parabólicas e à transmissão por cabo, tornou-se possível a criação de novos sistemas, no último decênio do século XX, que o direito vai, aos poucos, regulamentando. O registrador tem a incumbência de estar atento a tais mudanças regulamentares, para promover os correspondentes assentamentos com fidelidade aos preceitos gerais determinados nos arts. 122 e 123.

V) Agência de notícias. *Empresas que tenham por propósito o agenciamento de notícias* são sociedades civis ou comerciais cujo objetivo é a colheita de noticiário e informações, fotos e comentários, distribuindo-os a

assinantes de seus serviços, podendo ser nacionais ou estrangeiras.

Art. 123. O pedido de matrícula conterá as informações e será instruído com os documentos seguintes:

I — no caso de jornais ou outras publicações periódicas:

a) título do jornal ou periódico, sede da redação, administração e oficinas impressoras, esclarecendo, quanto a estas, se são próprias ou de terceiros, e indicando, neste caso, os respectivos proprietários;

b) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do diretor ou redator-chefe;

c) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do proprietário;

d) se propriedade de pessoa jurídica, exemplar do respectivo estatuto ou contrato social e nome, idade, residência e prova da nacionalidade dos diretores, gerentes e sócios da pessoa jurídica proprietária;

II — nos casos de oficinas impressoras:

a) nome, nacionalidade, idade e residência do gerente e do proprietário, se pessoa natural;

b) sede da administração, lugar, rua e número onde funcionam as oficinas e denominações destas;

c) exemplar do contrato ou estatuto social, se pertencentes a pessoa jurídica;

III — no caso de empresas de radiodifusão:

a) designação da emissora, sede de sua administração e local das instalações do estúdio;

b) nome, idade, residência e prova de nacionalidade do diretor ou redator-chefe responsável pelos serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas;

IV — no caso de empresas noticiosas:

a) nome, nacionalidade, idade e residência do gerente e do proprietário, se pessoa natural;

b) sede da administração;

c) exemplar do contrato ou estatuto social, se pessoa jurídica.

§ 1.º As alterações em qualquer dessas declarações ou documentos deverão ser averbadas na matrícula no prazo de 8 (oito) dias.

§ 2.º A cada declaração a ser averbada deverá corresponder um requerimento.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, arts. 131, § 1.º, e 133. Lei n. 5.250/67, art. 9.º.

288. Registro de jornais é mais complexo — Diversamente do que ocorre com outros registros, a *matrícula* impõe detalhado requerimento escrito do interessado. O critério adotado pela lei acompanhou o texto anterior, trazendo maiores exigências para os jornais do que para as radiodifusoras, cuja importância no mercado de notícias cresceu muito, após 1939, sem impressionar, todavia, o legislador de 1973. Em parte isso se deve ao regulamento específico imposto às emissoras de rádio e de televisão.

289. Título ou designação de jornal ou emissora — Registro de *título* ou de *designação* cabe apenas para jornais e emissoras. Quanto a essas, não se confunde com o *prefixo*, que lhes é atribuído pela Secretaria Nacional das Comunicações, que tem origem em convenções internacionais firmadas pelo Brasil e que não é objeto de inserção obrigatória no registro de títulos e documentos.

290. Sede da redação ou domicílio — Exigência de *sede da redação* existe só para jornal; todos devem indicar, porém, a *sede da administração*, em outra desnecessária distorção da nomenclatura correta. Melhor andaria o texto referindo domicílio da pessoa proprietária, natural ou jurídica.

A indicação do lugar de atividade é imposta para jornais (sede das oficinas impressoras) e estações de rádio e televisão (local do estúdio que é de onde o som e a imagem são normalmente gerados, passando depois ao transmissor, com o qual não se confunde).

291. Pessoas físicas encarregadas de direção — No que se refere às *pessoas* envolvidas, variam as exigências: são os *proprietários*, para jornais e emissoras; *gerentes e proprietários*, para oficinas impressoras e agências noticiosas. O controle tem o propósito de assegurar a observância do princípio constitucional que reserva a propriedade dos primeiros a brasileiros natos ou naturalizados há mais de dez anos.

O registrador, ao lhe serem apresentados documentos para a matrícula, verificará a nacionalidade dos responsáveis e a satisfação dos requisitos constantes da CF^{[501](#)}:

a) a responsabilidade pela administração e orientação intelectual de jornais e emissoras cabe a brasileiros natos ou naturalizados há mais de dez anos;

b) o capital social da empresa é subscrito por pessoas naturais; pelo menos setenta por cento do capital total e do capital votante pertencerá a brasileiros nas condições da letra *a*, *retro*;

c) a subscrição por partidos políticos ou por pessoas jurídicas cujo capital pertença

exclusiva e nominalmente a brasileiros pode ocorrer, mas se subordina a duas restrições:

c.1) não tem direito a voto;

c.2) não excede 30% do capital social;

d) os meios de comunicação eletrônica observarão os princípios do art. 221 da CF, na forma da lei.

292. Serviço noticioso e pessoa responsável — Muito embora sejam sujeitas a registro apenas as empresas de radiodifusão (de som e de som e imagem) que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas, as estações recebem tratamento diverso do que é atribuído aos jornais: estes indicarão a qualificação pessoal dos proprietários; aquelas, apenas a do diretor ou redator responsável pelo serviço noticioso. Em todos os casos, deve ser exigido o registro geral de identificação e o do cadastro de pessoa física do Ministério da Fazenda. A correta identificação é imprescindível para responsabilização em caso de delito de imprensa⁵⁰².

293. Restrição aos estrangeiros no controle de imprensa, rádio e televisão

—Como se viu, antes da EC n. 36/02⁵⁰³ a propriedade e a administração de empresas jornalísticas de qualquer espécie, inclusive de rádio e televisão, eram vedadas a estrangeiros, a sociedades por ações ao portador e a sociedades que tivessem estrangeiro por sócio ou pessoa jurídica, exceto partidos políticos⁵⁰⁴. Isso porque no mundo contemporâneo o jornalismo assumiu extraordinária importância, sobretudo a contar do início da televisão, que propicia acesso imediato aos eventos cobertos. Em todas as legislações vem reconhecido que a radiodifusão de imagens e sons deve ser submetida a alguma forma de controle, obstando o prejuízo do país no qual operem, a dano de seu povo, decorrentes da deturpação de seu uso. Também é preocupação generalizada nas legislações que esse veículo se mantenha sob controle nacional, como ocorria no Brasil.

Os meios de comunicação social eletrônica, independentemente da tecnologia utilizada para a prestação do serviço, deverão (§ 3.º) observar os princípios enunciados no

art. 221, na forma da lei, como ficou dito. Trata-se de regra sem nenhum sentido e de péssima técnica, por ser evidente o absurdo de um artigo da Constituição dizer que outro, da mesma Carta, deve ser respeitado. Normas específicas referem-se à responsabilidade editorial e às atividades de seleção e direção da *programação veiculada*. Essas atividades são privativas de brasileiros natos ou naturalizados há mais de dez anos, em qualquer meio de comunicação social. A referência a programação veiculada sugeria a exclusiva menção dos meios eletrônicos, mas a parte final do § 2.º, ao aludir a *qualquer meio*, não deixa dúvida quanto à amplitude genérica.

A EC n. 36/02 permitiu a participação de pessoas jurídicas brasileiras ou estrangeiras no capital social de empresas jornalísticas e de radiodifusão sonora e de sons e imagens. Submetida a entrada do capital estrangeiro à dependência de lei ordinária (na forma § 4.º do art. 222), para seu disciplinamento, foi editada a Lei n. 10.610/02. A possibilidade aberta ao investidor estrangeiro reserva, em qualquer caso, pelo menos setenta por cento

do capital total e do capital votante da empresa jornalística à propriedade exclusiva, direta ou indireta, a “brasileiros natos ou naturalizados há mais de dez anos, que exercerão obrigatoriamente a gestão das atividades e estabelecerão o conteúdo da programação”.

Cabe ao delegado registral recusar a matrícula quando constem dos documentos oferecidos dados que contravenham os limites indicados, modificando o Código Brasileiro de Telecomunicações (Lei n. 4.117/62) e o Decreto-Lei n. 236/67. Os efeitos constitucionais foram estendidos a empresas efetivamente controladas, por qualquer modo direto (encadeamento) ou indireto, para vedar a participação de estrangeiros ou brasileiros naturalizados há menos de dez anos, superior a trinta por cento no capital social e votante de empresas jornalísticas e de radiodifusão. O exame do registrador é formal, de simples cálculo colhido nos dados dos documentos que lhe forem submetidos, pois da fiscalização substancial são encarregados os Poderes Executivo e Legislativo.

Os registros públicos civis (assim como os mercantis) estão proibidos de acolher assentamento de atos societários, se desatendidos os limites indicados. O registrador que ofender a disposição estará sujeito a penalidades disciplinares e criminais, além de poder ser chamado a responder pelos prejuízos resultantes, se agir com dolo ou culpa.

Em virtude das mudanças referidas, a verificação do registro civil de pessoas jurídicas relacionadas com atividades jornalísticas ou de radiodifusão exige cautela do delegado quanto a administradores ou gerentes, titulares da gestão e da representação em juízo e fora dele. Somente serão acolhidos os que se declararem brasileiros natos ou naturalizados há mais de dez anos, matéria que chamará a atenção do registrador na improvável hipótese de constar de seus arquivos referência contrária a uma dessas alternativas.

Apresentado título de alteração que não implique mudança dos objetivos sociais, do quadro diretivo, com cessão de quotas ou ações, aumento do capital social que mude o controle, deve ser acompanhado da prévia

anuência do órgão competente do Poder Executivo, sendo de nenhum efeito a emitida por órgão incompetente.

A lei veda a participação da mesma pessoa na administração ou da gerência de mais de uma concessionária, permissionária ou autorizada do mesmo tipo de serviço de radiodifusão, na mesma localidade. Não é responsabilidade do registrador verificar esse dado, uma vez expedida autorização pelo Poder Executivo, a menos que o assentamento conflitante conste de seus próprios livros, caso no qual denunciará o fato a seu juízo corregedor. Recusará, ainda, o registro, como diretor ou gerente de concessionária, permissionária ou autorizada de serviço de radiodifusão de pessoa no gozo de imunidade parlamentar 505 ou de foro especial 506.

Apresentada documentação que indique, direta ou indiretamente, o controle por empresa, a seu turno, submetida ao controle de estrangeiros ou brasileiros naturalizados há menos de dez anos, no que se chama encadeamento de empresas, o registrador

verificará o respeito ao limite legal, antes de efetuar seu assentamento.

Quando intimado por autoridade administrativa a prestar, com caráter de requisição, informações ou encaminhar documentos alusivos a assentamentos feitos em seu serviço, o oficial verificará, inicialmente, se o requisitante é pessoa provida, por ordem do Presidente da República, de poderes para esse efeito.

O art. 4.º da Lei impõe ao registrador civil de pessoas jurídicas a obrigação de verificar o cumprimento, pelas empresas jornalísticas, até o último dia útil de cada ano, a entrega de declaração com a composição atualizada de seu capital social, e o rol dos brasileiros natos ou naturalizados há mais de dez anos titulares, direta ou indiretamente, de pelo menos setenta por cento do capital total e do capital votante.

São casos de nulidade ou de nulidade de pleno direito, nas alternativas previstas pela lei, os seguintes:

a) registro ou arquivamento baseado em declaração que omite informação sobre a participação no capital social e no capital

votante contrários ao texto constitucional e legal (art. 5.º) é nulo;

b) acordo entre sócios, acionistas ou cotistas, por ato, contrato ou outra forma de avença que dirta ou indiretamente confira ou objective conferir a estrangeiros ou brasileiros naturalizados há menos de dez anos direitos diversos dos limites previstos na lei, é nulo de pleno direito.

c) o acordo, ato, contrato ou outra forma de avença que atribua, ao sócio estrangeiro ou brasileiro naturalizado a menos de dez anos, responsabilidade editorial, direção da programação veiculada e gestão das atividades empresarias, é nulo.

294. Importância da independência dos jornais e emissoras — A imprensa, o rádio e a televisão devem ser independentes, apoiados em bases econômicas próprias, obtendo seus lucros quando tiverem tal finalidade, sem serem subvencionados, atendendo ao público, mas não por estarem ligados a grupos que os manobrem. Terão a imparcialidade informativa por ideal, evitando, por esse modo, preconceitos e sensacionalismo.

A boa imprensa é exata, na medida extrema do possível, divulgando a verdade, como de seu melhor conhecimento, pela definição objetiva e honesta dos fatos, das notícias e, inclusive, dos anúncios. A decência é a de sua própria linguagem e divulgação, mas também da forma pela qual obtém as notícias. E, por fim, os jornais e as emissoras serão *responsáveis*, como entidades semipúblicas, devendo obrigação à comunidade a que servem e que os sustenta, respondendo perante todos os terceiros pelos abusos que cometerem. Não são livres de divulgar falsa, maliciosa ou difamatória afirmação sobre pessoa, grupo ou instituição, por dolo ou culpa⁵⁰⁷. O cumprimento desses elevados fins acaba criando, a partir do nível constitucional, na absoluta maioria das legislações, normas específicas com o propósito de controlar a atividade e prefixar as responsabilidades dos jornalistas, sejam eles militantes em jornais ou outros veículos impressos, sejam dos meios de comunicação eletrônica, sem prejuízo, porém, para a plena liberdade de informação.

295. Requisitos para a matrícula — Diante da importância do jornalismo, a prova instrutória do registro deve satisfazer requisitos específicos, a serem atendidos com muito cuidado formal:

a) Certidão da matrícula da oficina impressora e, sendo esta pertencente a terceiros, declaração dos proprietários da gráfica comprometendo-se a publicar o periódico em questão (firma reconhecida).

b) Quanto ao diretor ou redator-chefe:

b.1) atestado policial de residência;

b.2) certidão de nascimento ou cédula de identidade (prova de nacionalidade);

b.3) título de eleitor (prova de estar em gozo de direitos políticos);

b.4) declaração comprometendo-se a exercer a função (firma reconhecida).

c) Quanto ao proprietário, juntar provas iguais às da alínea *b*.

d) No caso de pertencer o periódico a pessoa jurídica:

d.1) exemplar dos estatutos ou do contrato social, com certidão de registro no registro

das pessoas jurídicas, ou da Junta Comercial, respectivamente;

d.2) os gerentes, diretores ou sócios da pessoa jurídica exibirão as provas discriminadas na alínea b⁵⁰⁸.

Art. 124. A falta de matrícula das declarações, exigidas no artigo anterior, ou da averbação da alteração, será punida com multa que terá o valor de meio a 2 (dois) salários mínimos da região.

§ 1.º A sentença que impuser a multa fixará prazo, não inferior a 20 (vinte) dias, para matrícula ou alteração das declarações.

§ 2.º A multa será aplicada pela autoridade judiciária em representação feita pelo oficial, e cobrada por processo executivo, mediante ação do órgão competente.

§ 3.º Se a matrícula ou alteração não for efetivada no prazo referido no § 1.º deste artigo, o juiz poderá impor nova multa, agravando-a de 50% (cinquenta por cento) toda vez que seja

ultrapassado de 10 (dez) dias o prazo assinalado na sentença.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 132. Lei n. 5.250/67, art. 10.

296. Pena pelo descumprimento do dever de matricular — A falta de matrícula das declarações exigidas é punida com multa. O prazo para cumprimento da obrigação não é fixado. A lei concede (art. 123, § 1.º) oito dias para averbação de alterações e vinte para os registros dos arts. 127 e 129 (art. 130), mas silencia quanto à matrícula. É que o jornal ou periódico não pode circular sem *prévio* registro, sob pena de ser declarado clandestino [509](#). A radiodifusora e a agência noticiosa dependem de formas de autorização governamental. Restará o prazo para a oficina impressora matricular-se, pois seu registro não se subordina a ordem anterior de autoridade. Parece razoável, por analogia, admitir prazo de vinte dias a contar do arquivamento da pessoa jurídica na Junta Comercial ou da inscrição da pessoa jurídica no registro civil de pessoas jurídicas.

Os §§ 1.º e 2.º estão invertidos. A ordem das providências é a seguinte: *a)* o oficial representa (§ 2.º); *b)* o interessado é notificado a defender-se; *c)* a autoridade judiciária (juiz competente, segundo a lei estadual) julga, fixando o termo de regularização (§ 1.º). O prazo para defesa, na fase administrativa, não é indicado, e será fixado pelo juiz de modo razoável, não inferior a cinco dias⁵¹⁰.

A aferição da responsabilidade e a aplicação da pena pecuniária se subordinam ao preceito constitucional da plena defesa ⁵¹¹. Quem for parte em processo judicial ou administrativo tem assegurado o direito ao contraditório e à defesa ampla, com os meios e recursos a ela inerentes.

A cobrança de multa se faz em execução por quantia certa contra devedor solvente, salvo se antes houver sido declarado insolvente ⁵¹². É promovida pelo Ministério Público, assestada contra a pessoa (natural ou jurídica) proprietária do jornal ou periódico.

Art. 125. Considera-se clandestino o jornal, ou outra publicação periódica, não matriculado nos termos do art.

122 ou de cuja matrícula não constem os nomes e as qualificações do diretor ou redator e do proprietário.

Direito anterior: Lei n. 5.250/67, art. 11.

297. Clandestinidade de jornal ou de publicação periódica — A *clandestinidade* só pode dizer respeito a publicações periódicas impressas. Caracteriza-se na fase do processo administrativo, a que alude o artigo anterior, independendo da execução da multa. Basta que transite em julgado a sentença que aplique multa. Declarado clandestino, o jornal, ou publicação periódica, sofrerá apreensão dos exemplares em circulação e interdição da oficina que os imprimiu⁵¹³.

Se da matrícula não constarem nome e qualificação de diretor, redator e proprietário, o oficial será punido administrativamente, pois a lei veda lançamento de matrícula que desatenda a tais característicos. Se houver nome e qualificação desatualizados, a clandestinidade também poderá ser declarada.

A restrição constante do dispositivo em exame é constitucional, pois a CF, ao mesmo tempo que assegura a liberdade de informação, veda o anonimato 514.

Art. 126. O processo de matrícula será o mesmo do registro prescrito no art. 121.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 131, § 2.º.

298. Processamento da matrícula de jornais, oficinas, emissoras e agências — O processo de matrícula atenderá ao art. 121, devendo acautelar-se o aplicador à vista de diferenças nas informações a serem inseridas no registro.

A matrícula não se confunde com o registro da sociedade, para que esta possa operar legalmente no País. O *processo* é o do art. 121, mas as exigências do serventúrio são as do art. 123.

Registro de Títulos e Documentos

Título IV

DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

299. Função do registro de títulos e documentos — O art. 221 do CC/02 manteve-se na esteira do CC/16 e seu art. 135, para submeter o registro de papéis em geral a um agente público e seu serviço respectivo, ao dispor que os instrumentos particulares, feitos e assinados, ou somente assinado por quem estivesse na disposição e administração livre de seus bens, subscrito por duas testemunhas, prova as obrigações convencionais de qualquer valor, mas os seus efeitos, bem como os da cessão (arts. 288 e 289), não se operam, a respeito de terceiros, antes de transcrito no registro

público⁵¹⁵. Conforme ficou dito na abertura do Título III desta obra, o serviço de títulos e documentos é entregue à responsabilidade de um único delegado do Poder Público, mas suas atribuições se dividem em duas partes claramente distintas, a saber, esta, agora examinada no Título IV, e aquela, do registro civil de pessoas jurídicas.

O objetivo inicial do registro de instrumento particular foi o de lhe autenticar a data⁵¹⁶. Desde o Decreto n. 4.857/39, e de acordo com a legislação atual, tem funções mais amplas para produzir, quanto a seus assentamentos, efeitos de cognoscibilidade por todos os terceiros, aos quais o ato jurídico, não atribuído a outros registros, é oponível.

Com o desenvolvimento dos negócios e a introdução de novas modalidades, cresceu a importância do registro de títulos e documentos, em especial para garantia do crédito ao consumidor⁵¹⁷.

300. Síntese das atividades cometidas ao registrador de títulos e documentos — Embora o serviço seja de títulos e documentos, a lei acrescentavárias vezes a alusão

a papéis (ver Cap. II deste título, dedicado à escrituração). São instrumentos levados a registro, com amplitude de funções não atribuída aos demais serviços regidos pela LRP. Correspondem-lhe⁵¹⁸:

a) inscrição dos contratos, atos constitutivos, do estatuto ou compromisso das sociedades, associações civis e fundações;

b) matrícula de jornais e demais publicações periódicas, oficinas impressoras de qualquer natureza, empresas de radiodifusão que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários e entrevistas e empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias;

c) transcrição de instrumentos particulares, para prova de obrigações, do penhor, da caução, da parceria rural, do mandado judicial de reforma de contrato de arrendamento;

d) registro obrigatório, para produção de efeitos em relação a terceiros, de contratos de locação de prédios e serviços; documentos decorrentes de depósitos e cauções; cartas de fiança; contratos sobre bens móveis de compra e venda em prestações, com

ou sem reserva de domínio; contratos de alienação fiduciária; documento de procedência estrangeira; documentos de qualquer forma relacionados com contratos, quitações e recibos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes; atos administrativos em cumprimento de decisões judiciais para entrega de bens e mercadorias procedentes do exterior; instrumentos de cessão de direitos e crédito, sub-rogação e dação em pagamento;

e) conservação de quaisquer documentos, mediante registro facultativo, de inteiro teor, mesmo quando escritos em língua estrangeira, uma vez adotados os caracteres comuns;

f) supletivamente, a realização de qualquer registro não atribuído expressamente a outro ofício;

g) arquivamento de documento original ou em fotocópia autenticada pelo oficial;

h) notificação do registro ou de averbação a interessados e a quaisquer terceiros, a requerimento da parte, quando para tais atos não for exigida intervenção judicial.

Capítulo I

DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

I — dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;

II — do penhor comum sobre coisas móveis;

III — da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de bolsa ao portador;

IV — do contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10 da Lei n. 492, de 30 de agosto de 1934;

V — do contrato de parceria agrícola ou pecuária;

VI — do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros (Dec. n. 24.150, de 20-4-1934, art. 19, § 2.º);

(O Dec. n. 24.150, de 20-4-1934, foi revogado pela Lei n. 8.245, de 18-10-1991, em seu art. 90.)

VII — facultativa, de quaisquer documentos, para sua conservação.

Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 134.

301. Pluralidade de atribuições — A transcrição de títulos e documentos enunciados não esgota as funções deste registro. Suas finalidades estão esparsas em diversos dispositivos. Ressaltam a matrícula de jornais e periódicos, emissoras de radiodifusão e oficinas impressoras (art. 122) e o registro

civil de pessoas jurídicas (art. 114), cuja atribuição decorre do art. 2.º, II, estando no art. 12 da LNR a definição de suas funções genéricas.

A Lei n. 11.382/06 incluiu o art. 615-A no CPC, para averbação de certidão comprobatória de ajuizamento de execução, desde que identifique as partes e dê valor de causa, o que também se aplica ao Registro de Títulos e Documentos. A averbação tem fins de publicidade, não se confundindo com a regra do art. 659, § 4.º, sendo cancelável quando garantido o juízo pela penhora (v. *item 670*).

302. Transcrição de papéis — A *transcrição* reproduz o teor do documento submetido a registro. A LRP usa contudo, em vários passos, os vocábulos *transcrição* e *inscrição* para a mesma finalidade, confundindo-os, ainda, com a expressão genérica *registro*, conforme se vê, por exemplo, no *caput* do art. 129. Embora o art. 127 omita a finalidade de surtir efeitos em relação a terceiros, encontrada no art. 189, tal objeto resulta das garantias de

autenticidade, segurança e eficácia previstas no art. 1.º da LRP, apenas excluindo a permissão facultativa do inciso VII.

A transcrição foi pensada pelo legislador, na primeira metade do século XX, com os meios então disponíveis, quando nem mesmo a máquina de escrever era comum em todo o território nacional. No regime do CC/02 é o próprio documento, por meio reprográfico ou eletrônico, transposto em sua forma original para o registro público.

Instrumentos particulares são, no inciso I, documentos escritos elaborados ou redigidos com a finalidade de caracterizar relação entre pessoas, ou seja, de instrumentos para o fim visado. São particulares pela natureza dos signatários, por não serem lavrados por notário público ou por serem definidos em lei como instrumentos públicos ou equiparados a estes, embora formalmente particulares. Sua força probante depende de que sejam feitos e assinados ou apenas assinados pelas partes (CC/02, art. 221).

O registrador de títulos não está impedido de registrar instrumento público ante a amplitude do parágrafo único. Cabe-lhe o dever

de esclarecer ao interessado sobre a publicidade própria do documento apresentado. Se particular, é escrito firmado pelas partes e por duas testemunhas. O lançamento é feito em registro integral ou resumido, ou por averbação (art. 146).

303. Obrigações convencionais de natureza civil — O registro não prova a obrigação convencional em si mais do que o próprio instrumento ao qual se refere. Comprova, quanto a todos os terceiros, que existe.

Aludindo a *obrigações convencionais*, de modo irrestrito, referir-se-á também o inciso I às que são próprias do direito comercial⁵¹⁹? Apesar de ilustradas opiniões divergentes⁵²⁰, as obrigações comerciais são alheias ao registro de títulos e documentos, salvo expressa disposição em contrário, visto como a LRP regula os registros públicos *estabelecidos pela legislação civil* (art. 1.º), excluídos, portanto, os de que cuida a comercial. O documento mercantil, todavia, mesmo integralmente trasladado para o registro de títulos (art. 142, *caput*), não adquire maior

eficácia se não estiver lançado nos assentamentos contábeis ou registrários criados pelas leis do comércio. Serve de exemplo o acordo de acionistas⁵²¹, nas sociedades por ações, que somente é oponível a terceiros se for averbado nos livros de registro da companhia e nos certificados de ações, quando emitidos. O assento no registro de títulos e documentos, embora possível, não gera o efeito da oponibilidade, pois a respeito desta há lei especial que a regula.

Durante o período de vigência do Decreto-Lei n. 1.027/39, admitia-se colocação contrária, pela alusão a *contrato de compra e venda de bens de natureza civil ou comercial*, mas foi revogado (art. 129, 5.º).

304. Penhor civil — O *penhor comum* constitui-se pela tradição efetiva que, em garantia do débito, ao credor ou a alguém que o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de um objeto móvel, suscetível de alienação, transferida a posse da coisa ao credor, salvo no penhor agrícola ou pecuário⁵²² (v., sobre penhor, suas espécies e caução, os n. 346, 348, 593 e 682).

O instrumento do penhor convencional, para ser registrado, deve ser examinado pelo oficial, que o conferirá para ver se dele consta o valor do débito e, com precisão, o objeto empenhado, em termos que o discriminem de seus congêneres. Bastará declaração de qualidade, quando o penhor for de coisa fungível (art. 144).

Sendo particular o instrumento, deve vir lavrado em duplicata, sendo uma para cada parte, deferida a qualquer delas (art. 145) a apresentação⁵²³.

Caução, da qual o CC/02 não trata diretamente, mas a inclui como espécie de penhor, é garantia prestada para ressarcimento de dano possível ou de cumprimento de obrigação⁵²⁴. A caução de títulos nominativos, de títulos de dívidas da União, dos Estados e dos Municípios equipara-se ao penhor e vale contra terceiros, desde que transcrita, ainda que não entregues os títulos ao credor⁵²⁵. Também se equipara ao penhor, mas com modificações⁵²⁶, a caução de títulos de crédito pessoal (art. 144). O objeto clássico da caução é título de dívida ou de crédito⁵²⁷, mantida no CC/02, com as

mudanças aqui referidas (arts. 1.451 a 1.453). Podem ser objeto de penhor direitos, suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis, constituídos mediante instrumento público ou particular, registrado no Registro de Títulos e Documentos. O titular de direito empenhado entregará, ao credor pignoratício, os documentos comprobatórios desse direito, salvo se tiver interesse legítimo.

O registro não tem força constitutiva plena, quando se trate de penhor de crédito. Sua eficácia fica sustada até que notificado ao devedor. A notificação do devedor é completa quando este, em instrumento público ou particular, declarar-se ciente da existência do penhor.

A Lei n. 49 2/37 precedeu de dois anos o antigo Regulamento dos Registros Públicos (Dec. n. 4.857/39), para sistematizar o penhor. Dispunha seu art. 10 sobre animais criados pascendo para a indústria pastoril, agrícola ou de laticínios, em qualquer de suas modalidades, ou que fossem simples acessórios ou pertences de sua exploração, os quais podiam ser objeto de penhor pecuário. O CC/02, ao cuidar da penhora rural, a

distingue em duas espécies: agrícola e pecuária (art. 1.439), permitindo o prazo máximo de três e quatro anos, respectivamente, prorrogável uma só vez por igual tempo, revogando nessa parte o art. 94, I e II, do Estatuto da Terra.

A LRP já havia remetido seu assentamento para o registro de imóveis, conforme vem explicitado no comentário do art. 178, VI, relativo ao Livro n. 3, Registro Auxiliar, por não dizer respeito diretamente a imóvel, feito sem depender da anuência do credor hipotecário (v. comentário do art. 219). A prorrogação é averbada à margem do registro (CC/02, art. 1.439, § 2.º). A escritura respectiva, sob pena de nulidade, designará com a maior precisão —e assim será examinada pelo oficial de títulos e documentos—, indicando o lugar onde se encontram, o destino que têm, classificando-os por espécie, designação comum ou científica, raça, grau de mestiçagem, marca, sinal, nome, se tiver, enfim por todos os característicos que os identifiquem.

305. Parceria agrícola e arrendamento

— A *parceria agrícola* e o *arrendamento* são

regidos pelo Estatuto da Terra⁵²⁸. Os *contratos agrários* regulam-se pelos princípios gerais que regem os de direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto. São neles observadas, entretanto, normas específicas do direito agrário. O *arrendamento* e a *parceria* destinam-se a regular posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha ou tenha livre administração de imóvel rural e aquele que nela exerça atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista. *Arrendamento rural* é contrato agrário pelo qual alguém se obriga a ceder a outrem, por tempo determinado ou não, uso e gozo de imóvel rural, no todo ou em parte, com eventual inclusão de outros bens, benfeitorias e facilidades, com objetivo de nele ser exercida atividade de exploração, mediante retribuição ou aluguel⁵²⁹.

A parceria diz-se *agrícola* quando o objeto da cessão é utilizado para exercício de atividade de produção vegetal; *pecuária*, quando compreender animais para cria, recria, invernagem ou engorda da cessão; *agroindustrial*, quando a atividade visa a

transformação de produto agrícola, pecuário ou florestal; *extrativa*, se referente à extração de produto agrícola, animal ou florestal; *mista*, quando o objeto da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria antes enunciadas⁵³⁰. Nessa conformidade será feito o registro, para identificação do instrumento.

306. Mandado judicial de renovação —

Decidido o renovamento de contrato de locação de imóvel, destinado a fins comerciais e industriais, que estipule cláusula de vigência obrigatória para terceiro, em caso de alienação do prédio, o juiz determinará o registro da sentença, por mandado, no serviço de registro imobiliário da situação do imóvel. Igual mandado será expedido para o oficial do registro de títulos e documentos, considerando-se vigente o contrato renovado, quer entre as partes, quer em face de terceiros, a contar da data do registro⁵³¹.

307. Registro facultativo —

Em contração a registro obrigatório (art. 130), há o facultativo, para simples preservação de

conteúdo (inciso VII). É feito no livro “B”, por traslado na íntegra do que nele se contém (art. 142). No art. 148, aludindo a documentos em língua estrangeira, a lei refere *conservação e perpetuidade*. Considerando que a perpetuidade é da própria natureza do registro, estende-se ao documento nacional brasileiro, embora não haja referência a essa condição no inciso VII do artigo em exame.

308. Atribuição supletiva da dos demais registros — A atribuição supletiva criada pelo parágrafo único é a mais ampla. Sofre, porém, restrição clara: seu exercício depende de que legislação posterior não atribua o registro *expressamente* a outro ofício, dentre aqueles regulados pela LRP.

O advérbio *expressamente* exige atenção. Na renúncia, por exemplo⁵³², os efeitos da perda do domínio, pelo renunciante, são subordinados ao registro do ato renunciativo, no registro do *lugar* do imóvel. Embora esteja compreendida genericamente no art. 172, não consta sua indicação expressa no art. 167. A interpretação sistemática a ser dada ao parágrafo é a de que há atribuição

supletiva ao registro de títulos, quando não haja atribuição expressa a outro ofício ou quando, por sua natureza, o assentamento deva ser feito necessariamente em serviço registrário diverso, para produzir seus efeitos 533.

Nada impede, ainda, que um título ou instrumento, vinculados por sua natureza a outro registro, sejam lançados também no de títulos e documentos, embora sem os fins específicos do serviço ao qual são pertinentes.

Art. 128. À margem dos respectivos registros, serão averbadas quaisquer ocorrências que os alterem, quer em relação às obrigações, quer em atinência às pessoas que nos atos figurem, inclusive quanto à prorrogação dos prazos.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 138.

309. Colunas para anotações e averbações — Os livros do delegado de títulos e documentos são dotados de colunas destinadas a averbações (requeridas pelos interessados) e anotações (efetuadas pelo oficial ou por sua ordem), para fins de

remissão ou facilitação de busca e fornecimento de certidões⁵³⁴.

A natureza da averbação foi acentuada: é o registro acessório, correspondendo à alteração à margem de assentamento existente.

A averbação tanto pode ter operatividade contratual, relacionada com *obrigações* registradas, quanto pode ser feita à margem de registro realizado para simples conservação.

Os arts. 135 a 137, ao disporem sobre características dos livros do registro de títulos e documentos, referem *apresentante*, que não se confunde com as *pessoas* que figurem nos atos registrados.

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

1.º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do art. 167, I, 3;

2.º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de

obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;

3.º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;

4.º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;

5.º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;

6.º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;

7.º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;

8.º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do Exterior;

9.º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 138, em parte.

310. Obrigatoriedade especial de registro — A sujeição ao registro é, de modo geral, obrigatória. Constitui exceção o art. 127, VII, quanto à conservação facultativa de documento. Efeito do registro é a oponibilidade ativa e a inoponibilidade passiva, em relação a todas as pessoas, na medida em que sejam submetidas ao ordenamento jurídico brasileiro. Os atos especificados nos nove

incisos compreendem alternativas de caráter não exaustivo de obrigatoriedade especial, merecendo análise individuada.

O CC/02 incluiu norma transitória com relevância para os registradores, pois manteve a locação de prédios urbanos (mas não os rurais, nem a locação de coisas) no regime da lei especial⁵³⁵.

Nada obstante o fato de dedicar o Capítulo V do título sobre as várias espécies de contrato à locação de coisas, a codificação de 2002 nele inclui norma sobre imóveis. O art. 576, § 1.º, impõe o registro da avença sobre o aluguel de coisas ao serviço de títulos e documentos do domicílio do locador; assim declarado por este no instrumento apresentado ou no requerimento de registro. Se referente a imóvel, o assentamento será no serviço do registro de imóveis da respectiva comarca. Revogou, nessa parte, o duplo registro indicado no art. 129, I, que passou a descabido para imóveis.

311. Contratos de locação — Refere-se à locação em geral de bens móveis e de imóveis residenciais, não residenciais e

comerciais. A ressalva pertinente ao art. 167 diz com a obrigatoriedade do registro do contrato locativo no qual tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada. Se houver venda durante a locação, o adquirente não é obrigado a respeitar o contrato, salvo se neste estiver inserida cláusula de mantê-lo em vigor mesmo que o bem seja vendido. Nesse sentido dispôs a Lei n. 8.245/91 (art. 8.º)⁵³⁶.

O *mandado* a que se refere o art. 127, VI, era *transcrito*, para atender ao disposto no Decreto n. 24.150/34, que ficou conhecido como Lei de Luvas. Se o contrato prorrogado estipular vigência obrigatória mesmo havendo alienação, o registro será feito *igualmente* no de imóveis. É caso excepcional de duplo registro. Levado a assentamento apenas no de títulos, preserva posse direta do locatário, ainda que venha a ser turbada por terceiro que exiba segundo contrato locatício firmado pelo proprietário ou comprovante de registro de seu título aquisitivo na serventia imobiliária.

312. Depósito e caução — Pelo contrato de depósito recebe o depositário um objeto

móvel para guardar até que o depositante o reclame. O depositário terá, na guarda e conservação da coisa, o cuidado e a diligência que costuma ter com o que lhe pertence, obrigando-se a restituí-la com frutos e acrescidos quando exigido pelo depositante⁵³⁷ (v. anotações ao art. 304, quanto à caução).

O depósito e a caução que interessam ao inciso 2.º são os efetuados em garantia de obrigações contratuais, podendo ser representados por instrumento distinto do que se refere à avença principal. A separação instrumental decorre do fato de que o contrato garantido pode constar de documento público e ser submetido a outro registro. Nessa hipótese, a eficácia do ato depende da duplicidade do registro em serventias diversas, por imposição legal. Admitida que fosse a desnecessidade de registro em dois serviços e a publicidade suficiente em um só deles, ter-se-ia de afirmar a inocuidade da disposição, o que contraria o sistema.

313. Fiança — Dá-se o contrato de fiança quando uma pessoa se obriga por outra, para com o credor desta. Exige instrumento

escrito, vedada a interpretação extensiva deste⁵³⁸ para com o seu credor, por instrumento escrito, a satisfazer a obrigação, caso o devedor não a cumpra⁵³⁹. O instrumento particular da fiança pode ser registrado, mesmo sem a anuência do devedor.

314. Locação de serviços — O inciso 4.º cuida de contratos de locação de serviços. Estaria com melhor técnica junto ao 1.º, por também referir a mesma espécie de contrato. As principais relações inerentes à locação de serviços, reguladas pela CLT, não são submetidas ao registro de títulos. Entretanto, um número crescente de prestadores de serviços próprios da complexidade da vida moderna, com natureza eventual alheia à relação de emprego, vem sendo levado ao registro de títulos e documentos.

Há contratos de locação de serviços atribuídos a outras repartições por textos legais, diversos da LRP. Nada obsta, porém, que se faça duplo registro. A palavra *repartições* tem significado amplo, correspondendo a todos os órgãos públicos ou prestadores de serviço público.

315. Compra e venda de bens móveis —

Pelo *contrato de compra e venda* um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro⁵⁴⁰. Compreende inúmeras espécies, reguladas pelo Código Civil e em leis esparsas. A compra e venda, a que alude o inciso 5.º, é a efetivada ou prometida de *bens móveis*. Os imóveis são referidos pelos arts. 167 e seguintes.

Os contratos, com reserva de domínio ou não, foram regulados pelo Decreto-Lei n. 1.027/39, revogado pelo inciso 5.º do art. 129. O CC/02 trata dessa espécie contratual nos arts. 521 a 528. Considerando que para valer contra terceiros o contrato deve ser registrado, o delegado deve dar atenção aos elementos extrínsecos da avença, quanto ao objeto (coisa móvel), a caracterização perfeita da coisa (inconfundível com a de qualquer outra) e, havendo financiamento integral do preço, exigir o registro simultâneo desta.

Com a sistemática da alienação fiduciária caiu o uso dos contratos de venda com reserva de domínio, apesar de mantido no CC/

02 (arts. 521 a 528). Devem ser levados a registro, sob pena de não valerem em relação a terceiros.

316. Alienação fiduciária — A alienação fiduciária é das grandes novidades introduzidas, em anos recentes, no direito brasileiro. Tende a estabelecer uniformização de ordenamentos jurídicos diversos, sobretudo a contar de modelos norte-americanos. A alienação fiduciária, aceita inicialmente apenas para móveis, terminou acolhida também para imóveis. Algumas nem sequer atingiram estágio de plena regulamentação legislativa. Outras, porém, como a alienação fiduciária, já têm regular apreciação jurisprudencial. Nesta obra, a Seção III do Capítulo XII é dedicada a essa espécie de contrato.

Da chamada Lei de Mercado de Capitais e legislação posterior⁵⁴¹ extrai-se que a alienação fiduciária em garantia é negócio jurídico no qual o credor recebe a propriedade de bens adquiridos pelo devedor, ficando este na posse direta. O pagamento da dívida é condição resolutiva da garantia, consolidando-se na pessoa do devedor a

plena propriedade e a posse⁵⁴². *Fiduciante* é pessoa que aliena em garantia e que surge, na relação de venda e compra, como *devedor*. O *fiduciário*, credor do fiduciante, financia a operação. Como garantia de seu crédito recebe a propriedade resolúvel do bem, e assim se mantém até que ou o devedor pague, ou, pela execução, alguém adquira o bem, cobrando-se o fiduciário. Não é pacífica a orientação doutrinária e jurisprudencial a propósito de muitos aspectos do tema. “Censura-se a sua denominação, tergiversa-se na determinação de sua origem, vacila-se na sua conceituação, na fixação dos elementos da relação jurídica, na determinação do conteúdo e definição da natureza jurídica⁵⁴³.”

Para execução dos direitos inerentes à alienação é necessário que esta esteja registrada, não operando contra terceiros se omitido o registro (Súmula 449 do STF). A propriedade fiduciária se constitui, em se tratando de veículos, pelo registro na repartição competente para o licenciamento, feita a anotação no certificado de registro⁵⁴⁴.

317. Documentos de origem estrangeira — *Documentos de procedência estrangeira* são todos os vindos do exterior e não lançados em língua portuguesa: tanto se referem a escrituras e certidões quanto a discos, filmes, recortes de jornais ou de revistas, cartas etc. Tais documentos devem vir acompanhados da respectiva tradução para poder ser registrados⁵⁴⁵. A tradução é obrigatória, mesmo que o documento seja feito no Brasil, mas em língua alienígena. A expressão *procedência* não se aplica apenas aos documentos feitos fora do País, como evidenciado pelo art. 148. Estende-se aos escritos em língua estrangeira cuja exequibilidade, no Brasil, depende de tradução. Pode mesmo não ser escrito em língua viva; nem em idioma correspondente a certa nacionalidade, como, por exemplo, o esperanto.

Entre nós, o ofício de tradutor é indelegável, só o podendo exercer quem seja regularmente registrado⁵⁴⁶. O documento estrangeiro escrito em português também é registrável, na forma do inciso 6.º.

Na relação convencional, as partes podem aceitar documentação em outra língua. No momento de opô-la a terceiros ou de questionar a propósito dela, é necessária sua apresentação na tradução em português, produzida por tradutor público juramentado. A Súmula 259 do STF excluiu a necessidade de inscrição do documento de procedência estrangeira, quando autenticado pelo consulado brasileiro no exterior. A tradução e a inscrição continuam, porém, pré-requisitos da acolhida e eficácia do documento. Oriundo o documento de país no qual o Brasil não tenha consulado, aplica-se a máxima segundo a qual ninguém pode ser obrigado a fazer o impossível, bastando a tradução e a inscrição no Registro de Títulos e Documentos.

“O fato de ser em língua estrangeira o documento não significa que seja documento estrangeiro, principalmente se probatório e não constitutivo. O contrato pode ser redigido em língua estrangeira e ser o Brasil o País competente para a lei que o reja, como também pode ser em língua portuguesa e não se reger o ato jurídico pelo direito

brasileiro ou pelo direito português. A língua é apenas a materialidade com que se expressa o conteúdo intelectual.” 547

Quando o registro seja também da atribuição de outro, como o de imóveis, será feito em ambos.

318. Automóveis — O inciso 7.º refere-se a automóveis, repetindo o direito anterior. Tendo em conta que o Código de Trânsito Brasileiro, em seu Anexo I, utiliza o termo *automóvel*548 apenas para caracterizar veículos de passageiros, com capacidade de até oito pessoas, é de entender que, na LRP, essa expressão tem significado mais amplo. A codificação do tráfego nas vias públicas e estradas nacionais distingue diversas espécies de veículos, como os de passageiros e os de carga, individuais ou coletivos (caminhões, ônibus, microônibus, utilitários, de competição, guindastes autopropelidos e motocicletas ou ciclomotores, p. ex.), aos quais também se estende a regra do inciso comentado.

A forma dos instrumentos pode ser pública ou particular. A publicidade dada pela

formalização do negócio perante notário é insuficiente. A expressão *qualquer que seja a forma* é reforço, usado apenas no respeitante a automóveis. Note-se que não consta, por exemplo, do inciso 9.º.

O registro de veículos automotores, previsto no Código de Trânsito, não se confunde com o registro do contrato de alienação fiduciária, sendo feito no órgão executivo de trânsito do Estado ou do Distrito Federal, no Município de domicílio ou residência do proprietário, expedido o correspondente certificado na primeira venda ou nas transferências de propriedade, entre outras alternativas previstas na lei especial. O art. 129, objeto desse comentário, tem pertinência com a oponibilidade aos terceiros, na forma do *caput*, preservando a boa-fé do terceiro adquirente, se o contrato de compra e venda não foi assentado no Serviço de Títulos e Documentos. Para veículos automotores, tendo em conta o art. 1.361 do CC/02, a oponibilidade decorre do registro na repartição competente para o licenciamento.

319. Ato administrativo — O ato administrativo, no inciso 8.º, denominado negócio

jurídico no CC/02, é sujeito às alterações da legislação fiscal.

Ato administrativo é toda a manifestação unilateral de vontade da administração pública, que, agindo nessa qualidade, tenha por fim imediato adquirir, resguardar, transferir, modificar, extinguir e declarar direitos ou impor obrigações aos administrados ou a si própria [549](#).

O inciso alude a alfândegas e mesas-de-renda, que são setores da administração aduaneira nos pontos de entrada e saída de bens, viajantes ou de ambos.

Muitas vezes divergem o contribuinte e a autoridade alfandegária ou de mesa-de-rendas, quanto à exigibilidade de tributos. Têm interesse atual na aplicação do inciso 8.º o imposto sobre a importação de produtos estrangeiros [550](#) e o imposto estadual sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços [551](#). Em milhares de mandados de segurança se discutiu o entendimento a ser dado às expressões *mercadorias* e *bens*, empregada aquela pelo legislador no sentido de coisa objeto do comércio, inconfundível com bem

de capital, que *só é mercadoria* quando o importador o adquire para revenda. Examinando a questão sob esse aspecto, discrepam os juristas quanto à melhor interpretação, terminando por reconhecer que o bem de capital não é mercadoria e, portanto, não é sujeito ao imposto de circulação de mercadorias. A liberação da importação era sustada, até que decisão judicial de liminar em mandado de segurança, sem trânsito em julgado, alterasse a ordem administrativa, aplicando-se o inciso 8.º do art. 129.

320. Cessão de direitos e créditos, sub-rogação e dação — O instrumento de cessão de direito e de crédito (inciso 9.º) tanto pode ser público como particular. Por ele o credor cede seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei ou a convenção com o devedor, abrangendo, salvo disposição em contrário, todos os seus acessórios⁵⁵². A transmissão creditícia ou de direitos deve revestir as solenidades referidas no CC/02 (art. 221), entre as quais o registro obrigatório.

O pagamento com sub-rogação, indicado no CC/02 (arts. 346/351) opera de pleno direito a favor:

a) do credor que paga a dívida do devedor comum ao credor a quem competia direito de preferência;

b) do adquirente do imóvel hipotecado, que paga o credor hipotecário;

c) de terceiro interessado ou simplesmente terceiro, se referir-se a alienação fiduciária (art. 1.308), que paga a dívida pela qual era ou podia ser obrigado no todo ou em parte⁵⁵³.

O credor pode consentir em receber coisa que não seja dinheiro, em substituição da prestação que lhe era devida. É a dação em pagamento⁵⁵⁴. Determinado o preço da coisa, o contrato é regulado pelas regras referentes à compra e venda, e assim será registrado.

Art. 130. Dentro do prazo de 20 (vinte) dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127 e 129 serão registrados no domicílio das partes contratantes e,

quando residam estas em circunscções territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.

Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 139, que aludia a sessenta dias de prazo e que não incluía o parágrafo único *supra*.

321. Prazo para o registro e efeitos de seu descumprimento — O prazo concedido para que se façam os registros enunciados nos arts. 129 e 130 evidencia a obrigatoriedade destes. O pronome indefinido *todos* é mitigado pela facultatividade excepcional do art. 127, VII.

O descumprimento da obrigação de registrar não sofre sanção direta. É sanção indireta o retardamento da produtividade de efeitos, fugindo à regra a atípica multa do art. 124 (retardamento de alteração de matrícula de jornais e periódicos).

O registro no prazo completa a eficácia do negócio jurídico quanto aos terceiros.

A data da assinatura é a lançada no próprio instrumento. Se este não contiver indicação de dia, mês e ano, computa-se o prazo a partir do reconhecimento de firma ou de dado que resulte claramente do contexto do instrumento. A importância da efetiva fixação de data é definida no parágrafo único: exauridos os vinte dias, contar-se-á a eficácia do instrumento a partir de seu assentamento no protocolo. Em relação aos terceiros, a produtividade de efeitos depende do registro e não da apresentação.

322. Assinatura de partes e testemunhas — Partes e testemunhas devem firmar o papel, nas relações obrigacionais. Quando não for da natureza do documento ser assinado, será, porém, firmado e datado pelo apresentante, para autenticação antes do registro. Se o ato não carecer de testemunhas, para validade, ao oficial será defeso exigir assinatura delas.

Sendo a serventia destinada a “títulos e documentos”, melhor estaria o artigo se os referisse, em vez de *atos*.

323. Domicílio da parte regula a atribuição do serviço — O domicílio determina a *atribuição* ao serviço de certa comarca, para que se assegure a cognoscibilidade por todos os terceiros. O assentamento fora do domicílio das partes, dos apresentantes e interessados, dificultaria o conhecimento do ato por terceiros.

Havendo mais de um registro na comarca, a transcrição poderá ser feita em qualquer deles, vedada que é a distribuição (art. 131).

Art. 131. Os registros referidos nos artigos anteriores serão feitos independentemente de prévia distribuição.

Direito anterior: O Dec. n. 4.857/39 não incluía disposição semelhante.

324. Desnecessária a distribuição de documentos — O art. 131 foi implicitamente revogado pelo art. 12 da LNR, que dispôs em maior amplitude sobre a matéria⁵⁵⁵. Como regra, a distribuição é desnecessária. Todavia, a mesma lei criou ofícios do registro de distribuição⁵⁵⁶, para as finalidades que menciona. No caso de títulos e documentos, a desnecessidade decorre de

não se relacionarem com o domicílio dos interessados. Nas comarcas em que haja mais de uma, essas serventias se ligam a uma clientela relacionada com a própria qualidade do atendimento recebido, o que também explica o inconveniente da distribuição.

A Lei n. 11.971/09 exige (art. 2.º) que “em certidões expedidas pelos ofícios do registro de Distribuição, serviços extrajudiciais, e pelos Distribuidores Judiciais” os delegados de registro de distribuição, extrajudiciais e judiciais incluam a distribuição de feitos judiciais, resumo de sentenças criminais condenatórias (dispensadas as sentenças civis ou comerciais), com baixas e absolvições, se houver requerimento do interessado.

O art. 2.º inclui requisitos da certificação para cujo rol o oficial deve estar atento, não só na lei como nas instruções das corregedorias. A lei de 2009 criou sistema obrigatório de comunicações, entre ofícios judiciais e extrajudiciais e o serviço de distribuição (art. 3.º), destinado a reunir o cadastro integral de todos os componentes da população nacional, ainda que estrangeiros. O oficial será responsabilizado civil e

criminalmente (art. 4.º da lei) por qualquer dano causado a terceiros e, ainda, se omitir da certificação legal danos causados a terceiros (arts. 31 e 32).

Desenvolveu-se no Estado de São Paulo, em meados de 2000, intenso debate a respeito, após solicitação de delegados de títulos e documentos para que o Corregedor-Geral da Justiça editasse provimento determinando a “centralização do recebimento e devolução dos documentos” atribuídos a seus serviços (CG 1.809/00). O pedido foi indeferido pelo Corregedor, Desembargador Luís de Macedo, aprovando parecer de seu juiz auxiliar Marcelo Fortes Barbosa Filho, à vista do disposto neste art. 131 e no art. 12 da LNR.

A matéria havia sido resolvida em duas decisões da Corregedoria (CG 11.351/95 e 26.042/98), afirmando a inviabilidade da distribuição de títulos ao registrador de títulos e documentos na Capital, ante o disposto no art. 131 da LRP e no art. 12 da LNR, embora houvesse acusação de “práticas espúrias e abuso do poder econômico” na divisão dos serviços. Terminou reconhecido, pelo Des.

Luís de Macedo, ser “intransponível, em sede administrativa, sob o fundamento de inconstitucionalidade”, afirmada pelos requerentes. Contudo foi acolhida posteriormente a criação do distribuidor de títulos por acordo dos registradores, sendo encarregado dele o delegado José Maria Siviero.

325. Uma hipótese de inconstitucionalidade — O art. 12 da LNR, na parte em que dispensa a distribuição, permite o mesmo questionamento feito em relação ao art. 131, por ele revogado, de sua discutível constitucionalidade. Embora a União seja competente para legislar sobre registros públicos (CF, art. 22, XXV), é reconhecida a competência supletiva dos Estados (art. 25, § 1.º), respeitada a lei federal. Ocorre, porém, que a matéria de distribuição é típica de organização judiciária, em relação à qual a União legisla apenas para o Distrito Federal e para os Territórios (art. 24, §§ 1.º a 3.º). Os Estados organizarão a sua justiça (art. 125), sendo da competência privativa do Tribunal de Justiça propor ao Poder Legislativo a alteração da organização judiciária (art. 125, § 1.º). A existência de distribuição e a forma

de ordenála são, portanto, matéria de competência legislativa estadual, sendo vedada a interferência da União.

A inconstitucionalidade, que era muito clara na Carta de 1969, continua na atual, pois não se cuida de competência concorrente entre a União e os Estados, mas reservada a estes, posto que não lhes é vedada⁵⁵⁷.

Capítulo II

DA ESCRITURAÇÃO

Art. 132. No Registro de Títulos e Documentos haverá os seguintes livros, todos com 300 (trezentas) folhas:

I — Livro A — protocolo para apontamentos de todos os títulos, documentos e papéis apresentados, diariamente, para serem registrados, ou averbados;

II — Livro B — para trasladação integral de títulos e documentos, sua conservação e validade contra terceiros, ainda que registrados por extratos em outros livros;

III — Livro C — para inscrição, por extração, de títulos e documentos, a fim de surtirem efeitos em relação a terceiros e autenticação de data;

IV — Livro D — indicador pessoal, substituível pelo sistema de fichas, a critério e sob a responsabilidade do oficial, o qual é obrigado a fornecer, com presteza, as certidões pedidas pelos nomes das partes que figurarem, por qualquer modo, nos livros de registros.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 140, que incluía livro específico para registro de penhores, cauções e contratos de parceria, sob a letra “D”.

326. Finalidade dos livros no registro de títulos e documentos—Relacionados quatro livros, seus fins e denominação vêm referidos por modos diversos, neste capítulo e em outros.

O “A”, de protocolo, aponta o ingresso de títulos, documentos, papéis de qualquer natureza, dando-lhes ordem de prioridade (arts. 12 e 151). Anotada a data de apresentação, em sequência numérica, será examinado e lançado no livro respectivo, se não houver dúvida.

Os das letras “B” e “C” destinam-se à transladação integral ou ao lançamento resumido, certo que a transposição de um documento de qualquer espécie para o registro de títulos e documentos pode ter propósito meramente conservatório ou de *perpetuidade*⁵⁵⁸.

327. Livro de transladação integral — O livro “B” destina-se à conservação e “validade contra terceiros”, como no art. 140 do Decreto n. 4.857/39. Todavia, o vocábulo *validade* existia no art. 1.º daquele decreto. O art. 1.º da lei atual repete o da antiga, com uma exceção: *validade* foi substituída por *eficácia*, entendendo-se esta como aptidão para produzir efeitos jurídicos. Entretanto, houve erro de sistemática: ao ser repetido o art. 140, manteve-se *validade* em seu texto. Para justificar a interpretação, há de se entender que, na LRP, *validade* e *eficácia* são empregadas como sinônimos.

A transladação integral exige — quando o registrador não disponha de microfilmagem ou de outro método mais eficiente e seguro, autorizado em lei — especial cuidado: na

transposição do título para o livro "B". São reproduzidos eventuais erros e é feita ressalva de falhas ou imperfeições (entrelinhas e borrões, p. ex.), que nele se encontrem. A cautela destina-se a assegurar fidelidade ao traslado, que reproduz o original com toda exatidão. Quando a serventia disponha de microfilmagem ou de método mais eficiente e seguro, autorizado em lei, a transferência do título é sempre integral. O microfilme ou o registro eletrônico deve ser legível, sem sombras, permitindo, a todo tempo, reprodução fiel ao original registrado.

328. Livro de inscrição por extrato — No livro "C" faz-se inscrição resumida (art. 143). Extraem-se dos títulos e documentos seus elementos essenciais. O inciso III não cuida de papéis, como o I, mas a omissão do vocábulo é compensada, para o intérprete, pela indicação genérica do livro "A", de protocolo.

Se no inciso II havia referência à validade, no III há a indicação de que o registro por extrato faz com que o título e o documento *surtam efeitos em relação a terceiros e*

autentiquem data. É mais uma forma contrária à boa técnica. Deve o intérprete repetir a regra da exegese sistemática: surtir efeito é ter eficácia ou validade⁵⁵⁹.

O registro resumido consiste nas declarações constantes do art. 143⁵⁶⁰.

329. Livro indicador pessoal — O livro "D" é o indicador pessoal. Pode ser substituído, a critério do oficial, pelo sistema de fichas, independentemente, pois, de autorização judicial. É que, na espécie, prepondera a experiência pessoal do serventuário. Todavia, à liberdade corresponde a responsabilidade funcional perante o juiz corregedor, pelos retardamentos ou deficiências a que der causa o sistema preferido. Processos mais avançados poderão ser adotados. Todavia, dependerão de autorização do juiz, visto que o texto libera só o sistema de fichas. No inciso IV, há acréscimo repetitivo da obrigatoriedade do fornecimento de certidões considerado nos arts. 16 e seguintes. Entende-se, da reiteração constante do inciso IV, que no registro de títulos e documentos a presteza na expedição de certidão é especialmente determinada. Em termos de eficiência, o cuidadoso

arquivamento eletrônico de todos os livros do indicador pessoal facilita a busca nos serviços de grande movimento.

Art. 133. Na parte superior de cada página do livro se escreverá o título, a letra com o número e o ano em que começar.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 141, segundo período.

330. Anotação em todos os livros — É disposição genérica referente a todos os livros, em cujo topo de página haverá indicação do respectivo título, nos moldes retratados pelo art. 132, mais a letra que lhe corresponde.

Quando o sistema de microfilmagem é adotado, os elementos de garantia da autenticidade são os da lei especial e de seus decretos regulamentadores. A Lei n. 5.433/68 introduziu o processo de microfilmagem como um avanço na facilidade, rapidez e segurança do registro, mas o progresso, nessa área, tem sido ininterrupto, permitindo soluções com qualidade melhor. Desde a Lei n. 5.433/68, o processo de microfilmagem

predominou em comarcas de grande movimento, mas aos poucos vem sendo substituído por métodos mais avançados, que, garantida a segurança, o delegado pode implantar.

Art. 134. O juiz, em caso de afluência de serviço, poderá autorizar o desdobramento dos livros de registro para escrituração das várias espécies de atos, sem prejuízo da unidade do protocolo e de sua numeração em ordem rigorosa.

Parágrafo único. Esses livros desdobrados terão as indicações de E, F, G, H etc.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 142.

331. Desdobramento de livros por afluência de serviço — O art. 134 foi derogado pelo art. 41 da LNR, que tornou desnecessária a autorização do juiz. Mantém-se a unidade do protocolo e a ordem rigorosa de sua numeração, bem como o modo de indicação dos livros desdobrados. É necessário, dada a dimensão continental do Brasil, que o registro público possa adaptar-

se às condições peculiares de cada comarca ou de cada Estado. O desdobramento de livro não depende de autorização, mas é resolvido diretamente pelo titular⁵⁶¹. A *afluência de serviço* será examinada, de modo que não se perturbe a qualidade e a rapidez de atendimento dos interessados, objetivos primaciais do registro de títulos e documentos.

A ordem rigorosa do protocolo demonstra a precedência do direito em decorrência da anterioridade do registro⁵⁶².

Art. 135. O protocolo deverá conter colunas para as seguintes anotações:

- 1.º) número de ordem, continuando, indefinidamente, nos seguintes;
- 2.º) dia e mês;
- 3.º) natureza do título e qualidade do lançamento (integral, resumido, penhor etc.);
- 4.º) o nome do apresentante;
- 5.º) anotações e averbações.

Parágrafo único. Em seguida ao registro, far-se-á, no protocolo, remissão ao número da página do livro em

que foi ele lançado, mencionando-se, também, o número e a página de outros livros em que houver qualquer nota ou declaração concernente ao mesmo ato.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 143.

332. Característicos do livro de protocolo — O direito do ingresso do apresentante no protocolo, com referência a título, documento ou papel que apresente, é inafastável, mesmo que o registro se afigure denegável a um primeiro exame. Exceção única ocorre quando o interessado apresente o título para simples estudo de viabilidade de registro ou cálculo de emolumentos (art. 12, parágrafo único). Todavia, nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará o lançamento no protocolo, com o respectivo número de ordem. O parágrafo único alude à “remissão ao número da página do livro em que ele foi lançado”. Mesmo quando a lei não faça exigência nesse sentido, pode o oficial assegurar rapidez de atendimento e segurança nas informações mediante anotações e referências cruzadas, de maneira a

identificar prontamente registros inter-relacionados (art. 149).

O protocolo pode ser escriturado pelo sistema de folhas soltas.

Art. 136. O livro de registro integral de títulos será escriturado nos termos do art. 142, lançando-se, antes de cada registro, o número de ordem, a data do protocolo e o nome do apresentante, e conterá colunas para as seguintes declarações:

1. °) número de ordem;
2. °) dia e mês;
3. °) transcrição;
4. °) anotações e averbações.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 144.

333. Traslado integral do título — O livro de registro integral é de ser analisado tendo em conta os termos do inciso II do art. 132 e os característicos que lhe são impostos pelo art. 142, cujos comentários devem ser lidos. O número de ordem estará em correspondência com: *a)* data do protocolo; *b)* ordem de ingresso do documento ou título. O oficial não fará assento de registro de

constituição de associação ou fundação se não estiver previamente lançado no registro de pessoa jurídica, A remessa ao art. 142 permite antecipar que neste art. 126 *transcrição* corresponde a copiar no livro o inteiro teor do documento apresentado.

Transcrição é, nessa exegese, a ação de reproduzir o original (i. e., transcrever todo o documento). No mesmo art. 142 *trasladação* corresponde a transportar o conteúdo de documento para o livro público.

Na experiência antiga, criou-se pasta para conservação do documento.

A palavra *transcrição* também pode ser entendida no sentido da *trasladação*, a que alude o art. 132, repetido no art. 142 (“registro integral dos documentos”), apesar da regra de hermenêutica segundo a qual a lei não contém palavras inúteis.

Na prática tem-se criado uma pasta classificadora auxiliar numerada, do livro de registro integral, na qual são mantidas cópias reprográficas autenticadas dos títulos lançados nesse livro [563](#).

Art. 137. O livro de registro, por extrato, conterà colunas para as seguintes declarações:

1. °) número de ordem;
2. °) dia e mês;
3. °) espécie e resumo do título;
4. °) anotações e averbações.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 145.

334. Colunas do livro de registro por extrato — É importante que se observe no livro C o número de ordem⁵⁶⁴ de ingresso no livro de protocolo dos títulos e documentos a fim de “surtirem efeitos em relação a terceiros e autenticação de data” (art. 132, III).

Há indicação feita por formas diversas no texto legal: livro para “inscrição por extração”; livro de “registro por extrato” (art. 137); livro de “registro resumido” (arts. 143 e outros)⁵⁶⁵.

As várias denominações desse tipo registral destinam-se a distingui-lo do registro integral, desde o CC/16. As leis registrárias permitiram o assento resumido, o qual, mesmo sendo distinto da transcrição,

torna o título operativo em relação a terceiros.

Art. 138. O indicador pessoal será dividido alfabeticamente para a indicação do nome de todas as pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurarem nos livros de registro e deverá conter, além dos nomes das pessoas, referências aos números de ordem e páginas dos outros livros e anotações.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 147.

335. Divisão do indicador pessoal — Ponto de intersecção das informações existentes, o indicador pessoal é dividido alfabeticamente para indicação de todas as pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurem nos livros de registro.

A alternativa adverbial *ativa ou passivamente* corresponde às pessoas que integram a relação jurídica formada nos respectivos títulos. Se estes, por exemplo, indicarem testemunhas do negócio ou fizerem menção de terceiras pessoas estranhas ao ato

jurídico, não será o caso de as incluir no índice, o que se confirma no artigo seguinte.

Na dúvida, contudo, é melhor indicar o nome, para observar os preceitos constitucionais que garantem o acesso de todos às informações relativas à pessoa interessada⁵⁶⁶.

As remissões a outros livros e ao número de ordem do protocolo também são necessárias, constituindo suporte para garantia de autenticidade de data e de eficácia em relação a terceiros.

A substituição pelo sistema de fichas (art. 132, IV) é vantajosa, na medida em que facilita a indexação e o manuseio. Seu controle, porém, deve ser rigoroso, pela responsabilidade que daí advém, assim como pela utilização de novos métodos gerados pela ciência.

O indicador pessoal tem no computador seu instrumento ideal, dada a ordenação alfabética automática e a facilidade da busca.

Art. 139. Se a mesma pessoa já estiver mencionada no indicador, somente se fará, na coluna das anotações, uma referência ao número de ordem,

página e número do livro em que estiver lançado o novo registro ou averbação.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 148.

336. Normas especiais para preenchimento do indicador pessoal — O oficial terá cautela para não lançar repetidamente o mesmo nome, isto é, prenome e sobrenome. Deve inserir, apenas na coluna das anotações, referência ao novo registro. Idealmente, constará uma entrada por nome de pessoa. Há dificuldade na cuidadosa observação da norma, à vista da homonímia e, às vezes, da impossibilidade de correta distinção entre pessoas. À medida que se aprimore o sistema de identificação, com atribuição de um número de identidade a todos os cidadãos, ter-se-á a eliminação da dificuldade. Em países de maior riqueza econômica, entretanto, desenvolve-se crítica, juridicamente sólida, à tendência da completa identificação obrigatória de todos os cidadãos por número, considerada ofensiva aos seus direitos individuais.

Art. 140. Se no mesmo registro, ou averbação, figurar mais de uma pessoa, ativa ou passivamente, o nome de cada uma será lançado distintamente, no indicador, com referência recíproca na coluna das anotações.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 149.

337. Duplicidade de assentamentos e referência cruzada — Os livros “B” e “C”, para transladação integral ou para inscrição por extrato, podem ser usados isolada ou concomitantemente, se assim o requerer o interessado (art. 155). O oficial, na coluna de anotações, fará referências cruzadas dos registros de maneira a facilitar a busca e fornecer com presteza as certidões pedidas pelos nomes das partes que neles figurarem (art. 132, IV).

O *indicador* referido no dispositivo é o pessoal (art. 138). A alusão a sujeitos ativos e passivos⁵⁶⁷ constantes do registro é insuficiente (os vínculos possíveis podem não se subordinar apenas à ação e ao recebimento de seus efeitos). Por isso o registrador fará lançamento individual de todos os nomes

que figurarem nos diferentes polos da relação jurídica.

Art. 141. Sem prejuízo do disposto no art. 161, ao oficial é facultado efetuar o registro por meio de microfilmagem, desde que, por lançamentos remissivos, com menção ao protocolo, ao nome dos contratantes, à data e à natureza dos documentos apresentados, sejam os microfilmes havidos como partes integrantes dos livros de registros, nos seus termos de abertura e encerramento.

Direito anterior: O Dec. n. 4.857/39 não incluía disposição assemelhada.

338. Registro por meio de microfilmagem — A Lei n. 5.433/68 passou a regular o fornecimento de autorização para microfilmagem autenticada, subordinando-a ao Ministério da Justiça. Mesmo que adotado esse processo, não está dispensado o oficial de, com os característicos enunciados, lançar previamente títulos, documentos e papéis no livro “A” (protocolo).

Sendo obrigatórias as averbações por alteração de registro e as anotações para a remissão a outros traslados ou inscrições, estas também podem ser microfilmadas. Não se dispensa, entretanto, a correspondente remissão no livro "A". Os termos de abertura e encerramento do microfilme devem ser autenticados pelo juiz corregedor⁵⁶⁸.

No encerramento das atividades do dia, o oficial datará e assinará o microfilme. Mesmo em sendo outro o processo técnico utilizado, a mesma determinação deve ser seguida.

339. Âmbito da Lei n. 5.433/68 — O art. 1.º, § 1.º, da Lei n. 5.433/68 dispõe que os microfilmes, bem como certidões, traslados e cópias fotográficas obtidas diretamente dos filmes, produzirão *os mesmos efeitos legais, em juízo e fora dele*⁵⁶⁹.

A Lei n. 5.433 autoriza a incineração de documentos microfilmados, o que não se aplica aos registros públicos, por ser contrário à sistemática da LRP (arts. 22 a 27), que lhe é posterior. Além disso, há de ser lida com o acréscimo da LNR, no permitir outros meios

de reprodução⁵⁷⁰. No último lustro do século XX, o CDROM (registro eletrônico em disco compacto) começou a ser autorizado, em lugar do microfilme, com aplicação crescente e mais qualificada, mas exigindo sua numeração em série, para arquivamento e busca.

Capítulo III

DA TRANSCRIÇÃO E DA AVERBAÇÃO

Art. 142. O registro integral dos documentos consistirá na trasladação dos mesmos, com a mesma ortografia e pontuação, com referências às entrelinhas ou quaisquer acréscimos, alterações, defeitos ou vícios que tiver o original apresentado, e, bem assim, com menção precisa aos seus característicos exteriores e às formalidades legais, podendo a transcrição dos documentos mercantis, quando levados a registro, ser feita na mesma disposição gráfica em que estiverem escritos, se o interessado assim o desejar.

§ 1.º Feita a transladação, na última linha, de maneira a não ficar espaço em branco, será conferida e realizado o seu encerramento, depois do que o oficial, seu substituto legal ou escrevente designado pelo oficial e autorizado pelo juiz competente, ainda que o primeiro não esteja afastado, assinará o seu nome por inteiro.

§ 2.º Tratando-se de documento impresso, idêntico a outro já anteriormente registrado na íntegra, no mesmo livro, poderá o registro limitar-se a consignar o nome das partes contratantes, as características do objeto e demais dados constantes dos claros preenchidos, fazendo-se remissão, quanto ao mais, àquele já registrado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 150.

340. Transladação integral: cuidados técnicos exigidos — A transladação integral de um título, por microfilmagem ou por métodos criados posteriormente pela ciência, atende aos requisitos do artigo. Inexiste estatística que permita comparar, no Brasil, o número dos títulos microfilmados em

relação aos trasladados por outros processos, acreditando-se que aqueles tenham sido quantitativamente superiores em vista de corresponderem ao movimento das capitais e das maiores cidades, mas terminaram superados por novos sistemas eletrônicos.

Deve o serventuário atentar para a qualidade da reprodução. É pormenor técnico de sua responsabilidade. Com certa frequência acontece de o original ser transposto com zonas escuras nas extremidades, a dar reproduções de leitura mais difícil. Quando isso acontecer, uma segunda certidão não deverá ser cobrada, reclamando o interessado ao juiz, em caso de controvérsia.

341. Documentos mercantis e o registro de títulos — O registro de títulos e documentos é um dos serviços estabelecidos pela legislação civil, para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art. 1.º). Excepcionalmente, todavia, pode receber registros ligados à lei comercial⁵⁷¹. Se o interessado, por exemplo, desejar que um balanço de sociedade anônima seja

transcrito tal e qual como apresentado, com as rubricas enunciadas linha por linha, assim há de ser trasladado, não podendo o oficial recusar-se ao atendimento do pedido, por tratar-se de documento comercial.

342. Encerramento do traslado — O § 1.º é norma genérica alusiva ao encerramento do registro⁵⁷², derogado na parte referente a autorização do juiz, desnecessária. O titular da serventia deve, porém, comunicar ao magistrado o nome dos escreventes substitutos⁵⁷³. A lei impõe cuidado pessoal do responsável na maior cautela com o encerramento, sem possibilidade de inserção de acréscimo indevido. As pessoas encarregadas do encerramento devem ser certas e determinadas, com a responsabilização de quem pratique esse ato sem autorização especial. O serventuário manterá tantos funcionários habilitados quantos sejam convenientes ao adequado desenvolvimento dos trabalhos.

343. Identidade de documento impresso com documento inscrito — No

exame do papel, para os fins do § 2.º, o oficial verifica se há *identidade*, isto é, se um documento é perfeitamente igual ao outro, tirante os claros preenchidos. A remissão é feita ao registrado anteriormente, em inteiro teor e ao protocolo (art. 136).

Art. 143. O registro resumido consistirá na declaração da natureza do título, do documento ou papel, valor, prazo, lugar em que tenha sido feito, nome e condição jurídica das partes, nomes das testemunhas, data da assinatura e do reconhecimento de firma por tabelião, se houver, o nome deste, o do apresentante, o número de ordem e a data do protocolo, e da averbação, a importância e a qualidade do imposto pago, depois do que será datado e rubricado pelo oficial ou servidores referidos no art. 142, § 1.º.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 151.

344. Em que consiste o registro resumido — Os característicos do registro resumido são indicados com clareza, dispensando acréscimos. Vale aditar que *condição*

jurídica das partes é sua qualificação mais a razão de direito pela qual comparecem à avença ou ao documento registrado.

345. Verificação de imposto pago — No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício (art. 289), sob pena de responsabilização eventual (art. 28). *Importância* do tributo é seu valor em moeda nacional; *qualidade* define a espécie de imposto e o sujeito ativo de sua imposição e cobrança ⁵⁷⁴. O serventuário incluirá a referência no registro resumido se a relação obrigacional configurada no instrumento caracterizar débito fiscal.

Art. 144. O registro de contratos de penhor, caução e parceria será feito com declaração do nome, profissão e domicílio do credor e do devedor, valor da dívida, juros, penas, vencimento e especificações dos objetos apenhados, pessoa em poder de quem ficam,

espécie do título, condições do contrato, data e número de ordem.

Parágrafo único. Nos contratos de parceria, serão considerados credor o parceiro proprietário e devedor, o parceiro cultivador ou criador.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 152.

346. Característicos especiais no registro de penhor, caução e parceria — Dada a peculiaridade do relacionamento entre as partes estabelecida pelos contratos de penhor comum, de caução e parceria rural, quer a lei que seu registro resumido tenha, além dos característicos enunciados pelo art. 143, mais os que o art. 144 indica⁵⁷⁵.

347. Pessoa do credor e do devedor na parceria — A lei abre exceção, no âmbito do registro de títulos e documentos, ao fazer indicação de credor e devedor, apenas quanto à parceria rural e agrícola. No registro de imóveis a referência é ampla (art. 220), mas não exaustiva.

Art. 145. Qualquer dos interessados poderá levar a registro os contratos de penhor ou caução.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 153.

348. Titularidade para o registro de penhor e caução — Trata-se de dispositivo atécnico, criando titularidade específica abarcada em designação muito ampla: “qualquer dos interessados”.

O primeiro interessado é o credor, pois se omitir o registro faltar-lhe-á a garantia da oponibilidade aos terceiros. Muito embora o art. 144 aluda a devedor e credor, o garantidor também tem interesse juridicamente relevante. Pedido o registro por alguém e inexistindo impedimento legal, descabe ao serventuário discutir o grau ou a natureza do interesse.

A regra é desnecessária, por óbvia, no sistema: quem tenha interesse juridicamente protegido num certo registro pode, *sempre*, pedi-lo à serventia competente. Reproduz o direito anterior: se o contrato se fizer mediante instrumento particular, será firmado pelas partes, e lavrado em duplicata, ficando

um exemplar com cada um dos contraentes; qualquer deles pode levá-lo à transcrição⁵⁷⁶. A extinção do penhor produz efeitos após a averbação do cancelamento do registro, incumbindo ao oficial o exame atento da prova apresentada.

Capítulo IV

DA ORDEM DO SERVIÇO

Art. 146. Apresentado o título ou documento para registro ou averbação, serão anotados, no protocolo, a data de sua apresentação, sob o número de ordem que se seguir imediatamente, a natureza do instrumento, a espécie de lançamento a fazer (registro integral ou resumido, ou averbação), o nome do apresentante, reproduzindo-se as declarações relativas ao número de ordem, à data, e à espécie de lançamento a fazer no corpo do título, do documento ou do papel.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 154.

349. Primeira obrigação do serventuário: protocolizar — O art. 3.º da LRP dá as regras gerais a respeito da ordem do serviço, completadas por disposições específicas para cada segmento registral. *Documento* é gênero, correspondendo a suporte material referente a situação ou fato relevante. *Título* é espécie de documento, apto a fundamentar direito a bem de vida juridicamente relevante. A distinção não foi considerada pelo legislador, que faz referências variadas. Apresentado título, papel ou documento de qualquer natureza, a primeira e irrecusável providência do oficial, quando pedida pelo apresentante, é *apontá-los* no protocolo. O ingresso, ora chamado *apontamento*, ora *anotação* ou *protocolização*, consiste em lançamento no livro “A”, de protocolo. Será, depois, mencionado no corpo do próprio objeto do registro, permitida a utilização de carimbo para esse fim (art. 159). O artigo envolve os momentos extremos da atividade registradora: o ingresso do instrumento, com seu protocolo e a anotação lançada, antes da devolução ao interessado.

Natureza do instrumento corresponde à qualidade própria, formal ou substancial do negócio jurídico inserido no suporte material (título ou documento) submetido pelo interessado ao registrador.

Art. 147. Protocolizado o título ou documento, far-se-á, em seguida, no livro respectivo, o lançamento (registro integral ou resumido, ou averbação) e, concluído este, declarar-se-á no corpo do título, documento ou papel, o número de ordem e a data do procedimento no livro competente, rubricando o oficial ou os servidores referidos no art. 142, § 1.º, esta declaração e as demais folhas do título, do documento ou do papel.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 155.

350. Lançamento imediato, após o protocolo — Dada entrada no protocolo (art. 153, em meio) segue-se *imediato* lançamento do papel, título ou documento. Havendo pedido do interessado, o registro poderá ser feito tanto integral quanto resumidamente, em duplicidade permitida pelo art. 155.

Na locução *livro respectivo*, o adjetivo refere-se a uma das alternativas de escrituração indicadas na lei, além do protocolo⁵⁷⁷.

Na expressão genérica *lançamento*, estão compreendidos a *matrícula* (art. 122) e o *registro civil de pessoa jurídica* (art. 114), dos quais é incumbido o registro de títulos e documentos⁵⁷⁸.

Art. 148. Os títulos, documentos e papéis escritos em língua estrangeira, uma vez adotados os caracteres comuns, poderão ser registrados no original, para o efeito da sua conservação ou perpetuidade. Para produzir em efeitos legais no País e para valer em contra terceiros, deverão, entretanto, ser vertidos em vernáculo e registrada a tradução, o que, também, se observará em relação às procurações lavradas em língua estrangeira.

Parágrafo único. Para o registro resumido, os títulos, documentos ou papéis em língua estrangeira, deverão ser sempre traduzidos.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 156.

351. Documento de procedência estrangeira — A apreciação do traslado ou do registro resumido de documento estrangeiro requer interpretação sistemática deste dispositivo em conjunção com o art. 129, 6.º, o qual alude a *todos* os documentos de *procedência* exterior. O art. 148, segunda parte, cuida de mandatos *lavrados* em idioma estrangeiro; na primeira, de títulos, documentos e papéis *escritos* em língua alienígena, *uma vez adotados caracteres comuns* em defeito técnico adiante criticado.

O art. 129 impõe registro “para surtir efeitos em relação a terceiros”. O art. 148 se refere a documentos e papéis escritos em língua estrangeira, sem considerar se formados no Brasil ou vindos do exterior. O português é o idioma nacional, assim definido na CF (art. 13). Para fins de conservação ou perpetuidade não precisam ser traduzidos antes do acesso ao registro, se grafados em caracteres comuns e se objeto de registro civil.

352. Exigências legais quanto à tradução — A tradução deve ser *registrada*, usado este vocábulo com significado diverso

do que lhe é geralmente atribuído. Compreende reconhecimento de firma do notário no país estrangeiro, no consulado do Brasil mais próximo. A assinatura consular é autenticada na repartição fiscal brasileira do local em que o assentamento previsto nesta lei se destina a ser feito, ou no Ministério das Relações Exteriores ⁵⁷⁹. A seguir o documento será traduzido por tradutor público juramentado e, assim, apresentado em original e tradução. O art. 148 alude especificamente a procurações. A ampla referência do começo do artigo mais o vocábulo *todos*, no art. 129, 6.º, tornam excessiva a alusão isolada a mandatos, só explicável pela cópia de texto encontrado no direito anterior.

A *juntada de documento* em língua estrangeira a autos judiciais é permitida se acompanhada de tradução ⁵⁸⁰. Escritos *de obrigação* redigidos em língua estrangeira serão, para os efeitos legais no Brasil, verificados em português ⁵⁸¹.

O registro de imóvel pende, quando apresentado título em língua estrangeira, de tradução, legalização e assentamento prévio

no registro de títulos e documentos (art. 221, III).

Adita o art. 148 à conservação referida nos arts. 127, VII, e 132, II, mais a *perpetuidade*, para títulos, documentos e papéis exibidos em língua estrangeira. *Perpetuidade* é qualidade do que nunca cessa, como o registro em geral, que há de seguir indefinidamente (art. 7.º).

353. Traslado de documentos em caracteres comuns — *Caracteres comuns* são os da escrita ocidental, que usa o alfabeto como nós o conhecemos. Documentos em outros caracteres submetem-se à prévia tradução, mesmo para lançamento integral, como a escrita gótica alemã, a cirílica, de partes das antigas Iugoslávia e União Soviética, a do mundo árabe, a chinesa e a japonesa. Estas, quando utilizadas em documento estrangeiro, serão registradas integralmente, mesmo para conservação e perpetuidade, depois de traduzidas, ainda que a serventia disponha de microfilmagem ou outro método de reprodução fiel, para produzirem efeito no país.

A exigência da tradução para eficácia do instrumento tem reforço constitucional, pois a Carta Magna dispõe ser o português o idioma oficial da República Federativa do Brasil⁵⁸², do que se extrai a inviabilidade da aceitação, para fins registrários, oponíveis a todos os terceiros, de língua diversa.

354. Exigência de intervenção do tradutor juramentado — O registro integral em língua estrangeira não provoca oponibilidade a todos os terceiros. Para o registro resumido é imprescindível a tradução. Mesmo que o oficial seja versado na língua estrangeira de certo documento, é-lhe vedado fazer o extrato, dependendo obrigatoriamente dos serviços de tradutor público juramentado⁵⁸³.

355. Norma especial para as procurações — A ressalva específica da parte final do artigo, quanto às procurações, deve ser lida em conjunto com o art. 163: nos atos notariais e de todas as escriturarias haverá referência ao livro e à folha do livro de

títulos e documentos no qual se trasladou o mandato estrangeiro.

A lei brasileira impõe legalização do documento *vindo* do exterior, no Consulado da República Federativa do Brasil, mais próximo, mesmo escrito em português. Em idioma alienígena será traduzido. Em português (sendo estrangeiro), será autenticado como documento *procedente* de fora do País.

O mandato estrangeiro, além das formalidades legalizadoras enunciadas, deverá conter designação do Estado, da cidade ou da circunscrição em que for passado, a data, o nome do outorgante, individuação de quem seja o outorgado e, bem assim, o objetivo da outorga, a natureza, a designação e extensão dos poderes conferidos, sendo reconhecida a firma do outorgante⁵⁸⁴.

Art. 149. Depois de concluídos os lançamentos nos livros respectivos, será feita, nas anotações do protocolo, referência ao número de ordem sob o qual tiver sido feito o registro, ou a averbação, no livro respectivo, datando e rubricando, em seguida, o oficial ou

os servidores referidos no art. 142, § 1.º.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 157.

356. Remissão obrigatória no protocolo — A *anotação* é ato a ser praticado, de ofício, pelo serventuário, voltada para o pleno atendimento das funções do registro, da segura e pronta informação aos interessados.

Como o protocolo é o centro nevrálgico de todos os assentamentos, a remissão deve ser cuidada com particular atenção, para que a serventia possa certificar, não obstante especificações do pedido do interessado, qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão for solicitada (art. 21).

Este dispositivo deve ser lido em conjunto com o art. 149. Cada folha do livro de protocolo é dividida em colunas, uma das quais para averbações (feitas a pedido do interessado ou decorrentes necessariamente deste) e anotações (lançamento de referências cruzadas destinadas a esclarecer o vínculo de sucessivos registros relativos ao mesmo ingresso de documento)⁵⁸⁵.

Art. 150. O apontamento do título, documento ou papel no protocolo será feito, seguida e imediatamente um depois do outro. Sem prejuízo da numeração individual de cada documento, se a mesma pessoa apresentar simultaneamente diversos documentos de idêntica natureza, para lançamento da mesma espécie, serão eles lançados no protocolo englobadamente.

Parágrafo único. Onde terminar cada apontamento, será traçada uma linha horizontal, separando-o do seguinte, sendo lavrado, no fim do expediente diário, o termo de encerramento do próprio punho do oficial, por ele datado e assinado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 158.

357. Apontamento seguido e imediato no protocolo — O termo *apontamento* tem vários usos, mas em particular no direito comercial brasileiro: é o ato do oficial de protesto de títulos assinalando seu ingresso no protocolo, para efeito de notificação do apontado devedor, em moldes equivalentes aos do art. 150. A diferença está na

finalidade: aqui a ordem sequencial dos títulos é dada pelo protocolo para seu efeito em face de terceiros, significando a ação de lançar no protocolo, conforme vem esclarecido no art. 151 e também resulta do art. 153.

Para adequada compreensão do art. 150, deve ser lido em conjunto com os arts. 132, I, 134, 135 e seu parágrafo único, 146 e 147, e com pertinência ao protocolo, do qual ad-vém ordem prioritária para os direitos decorrentes do registro (art. 151).

Seguidamente refere-se a espaço no livro e *imediatamente*, a tempo para efetuar o assentamento. Os registros sucessivos são sequenciais, sem inserções intermediárias e feitos no menor tempo possível. A *imediatidade* (cronológica) é confirmada pelo art. 153, em meio.

A expressão *onde terminar* tem interpretação restritiva: corresponde à linha em que completado o assento anterior, sem deixar espaço livre. O espírito da lei, mais uma vez, é o de assegurar registros sequenciais, sem possibilidade de lançamentos intermediários, entre outros preexistentes, o

que vem confirmado, ainda, pelos arts. 152 e 153.

358. Documentos simultâneos de mesma natureza — Pode ser feito lançamento englobado, no protocolo, sem prejuízo da numeração individual de cada documento⁵⁸⁶, desde que:

a) *diversos* os documentos, tomado o primeiro vocábulo em sua feição de pronome indefinido e não de adjetivo, a dar a indicação de que são mais de dois, ou seja, vários;

b) de *idêntica* natureza, vale dizer, todos são do mesmo enquadramento legal, pois de natureza jurídica se cuida a indicada com absolutamente igual;

c) seja um só o apresentante, assim indicado no lançamento, ainda que sem interesse juridicamente relevante para todos ou alguns deles;

d) a apresentação for simultânea (de todos ao mesmo tempo);

e) para lançamento da mesma espécie (ou registro integral, ou registro resumido ou averbação).

359. Fecho da atividade diária do registro de títulos — No parágrafo único também é regulado o encerramento diário das atividades, que tem grande importância, porquanto o registro lavrado fora da hora regulamentar é nulo, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que o efetuar⁵⁸⁷.

O encerramento deve ser lançado de próprio punho pelo oficial ou por substituto legal, privativo de quem tenha autorização do juiz corregedor para tanto.

Art. 151. O lançamento dos registros e das averbações nos livros respectivos será feito, também seguidamente, na ordem de prioridade do seu apontamento no protocolo, quando não for obstado por ordem de autoridade judiciária competente, ou por dúvida superveniente; neste caso, seguir-se-ão os registros ou averbações dos imediatos, sem prejuízo da data autenticada pelo competente apontamento.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 159.

360. Sequência do protocolo é obedecida no assentamento de todos os registros — A ordem de prioridade do apontamento no protocolo resguarda o interesse da parte 588 e assegura, após realizado o registro, a oponibilidade a todos os terceiros.

Prioridade, no art. 151 tem dois sentidos:

a) garante a precedência de atendimento do pedido de registro, segundo a ordem de chegada ao serviço registral;

b) assegura os efeitos objetivados pelo registro, com preferência sobre documentos apresentados posteriormente.

A prioridade não se aplica se o documento for objeto de exigência aceita pelo apresentante (v. comentário ao art. 156).

361. Sobrestamento do assento por mandado judicial ou dúvida — O lançamento pode ser obstado por ordem de autoridade judiciária *competente*.

É competente o juiz da comarca em que se situar o serviço registrário. Havendo mais de um, cada um deles tem competência, quanto

aos processos que lhe são distribuídos, para determinar o sobrestamento do registro, socorrendo-se o oficial de seu corregedor em caso de dúvida sobre a melhor forma de atender à ordem judicial ou para denunciar inviabilidade de cumpri-la⁵⁸⁹.

Suscitada a dúvida, o julgamento retardado não ofenderá, se julgada improcedente, a ordem de prioridade, que decorrerá do apontamento original. Os efeitos do registro sustado pela declaração de dúvida retroagem à data do protocolo⁵⁹⁰.

Art. 152. Cada registro ou averbação será datado e assinado por inteiro, pelo oficial ou pelos servidores referidos no art. 142, § 1.º, separados, um do outro, por uma linha horizontal.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 160.

362. Data e assinatura em cada assentamento — Indica distinção entre registros sucessivos. Inexistindo assinatura ao pé de cada registro ou averbação, pode decorrer daí sua nulidade, se o contrário não resultar das demais referências cruzadas constantes de outros assentamentos.

Nas correições que realizarem, os juizes devem verificar a assinação dos lançamentos, por sua importância autenticadora e por fixar eventual responsabilidade dela consequente.

O artigo revela, mais uma vez, a finalidade da lei de preservar a continuidade e, com ela, a segurança dos sucessivos assentamentos. A assinatura e a data não devem ser lançadas em resumo, por indicação numérica ou mediante rubrica. O texto impõe a indicação dos números por extenso e a assinatura usual do servidor. Data e firma seguem-se imediatamente após o fim do registro ou da averbação, sendo lançado o traço logo adiante, de maneira a não subsistirem espaços vagos⁵⁹¹.

Art. 153. Os títulos terão sempre um número diferente, segundo a ordem de apresentação, ainda que se refiram à mesma pessoa. O registro e a averbação deverão ser imediatos, e, quando não o puderem ser, por acúmulo de serviço, o lançamento será feito no prazo estritamente necessário, e sem prejuízo da ordem da

prenotação. Em qualquer desses casos, o oficial, depois de haver dado entrada no protocolo e lançado no corpo do título as declarações prescritas, fornecerá um recibo contendo a declaração da data da apresentação, o número de ordem desta no protocolo e a indicação do dia em que deverá ser entregue, devidamente legalizado; o recibo será restituído pelo apresentante contra a devolução do documento.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 161.

363. Número diverso para cada documento — O ingresso no protocolo, com prioridade para o registro, completa-se com o número diferente atribuído a cada título, ainda que apresentado pela mesma pessoa. Registro e averbação são *imediatos*, ressaltando a *urgência* como qualidade própria do registro de títulos e documentos, evidenciada no pronto apontamento (art. 132, IV) e no assentamento *no prazo estritamente necessário*. *Declarações prescritas*, apostas ao título protocolado, na forma da respectiva prescrição legal, destinam-se a nele marcar o objetivo de interesse do apresentante. É

dever do serventuário diligenciar para que a demora seja a menor possível, segundo os melhores padrões de organização do trabalho. É dever funcional do juiz corregedor fiscalizar o respeito aos prazos indicados no artigo e, em geral, na prestação desses serviços.

364. Recibo da entrega do documento

— Do recibo entregue constará a data em que a parte poderá retirar seu título, papel ou documento. Excedido o prazo, a parte tem o direito de queixar-se ao juiz corregedor.

A apresentação do recibo não informa suficientemente o direito do apresentante ao documento, se não for ele o interessado (art. 162). Pode, portanto, o oficial exigir do apresentante, que queira retirar o título, ordem do *interessado*, que, entretanto, se presume, em relação ao que compareça com o respectivo recibo [592](#).

Art. 154. Nos termos de encerramento diário do protocolo, lavrados ao findar a hora regulamentar, deverão ser mencionados, pelos respectivos números, os títulos apresentados cujos

registros ficarem adiados, com a declaração dos motivos do adiamento.

Parágrafo único. Ainda que o expediente continue para ultimação do serviço, nenhuma nova apresentação será admitida depois da hora regulamentar.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 162.

365. Títulos cujos registros são adiados no fim do expediente — Termina o parágrafo único do art. 150 determinando ao oficial que, ao fim do expediente diário, lavre termo de encerramento de seu próprio punho, datando-o e assinando-o. Ao fazer isso mencionará, pelos respectivos números, os títulos apresentados, mas adiados pelo término da hora regulamentar de trabalho, esclarecendo, de modo breve e direto, o motivo do adiamento.

366. Ultimação do serviço no encerramento diário — Distingue o artigo possibilidade de continuação do expediente para *ultimação do serviço* (iniciado antes do término do horário) do assentamento de novos ingressos no protocolo. Deflui da ofensa à regra nulidade do registro, além de

responsabilidade civil e criminal do serventuário (art. 9.º).

Art. 155. Quando o título, já registrado por extrato, for levado a registro integral, ou for exigido simultaneamente pelo apresentante o duplo registro, mencionar-se-á essa circunstância no lançamento posterior e, nas anotações do protocolo, far-se-ão referências recíprocas para verificação das diversas espécies de lançamento do mesmo título.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 163.

367. Exigência de duplo registro simultâneo — A lei permite mais de um registro de título, papel ou documento, desde que reclamado pelo interessado, mesmo que submetido antes a assentamento em serventia de outra espécie.

É importante, quando ocorra mais de um assentamento no registro de títulos, que o oficial faça remissões cruzadas, no próprio registro integral, ou no resumido, e no protocolo (art. 132, II).

A norma se ajusta ao sentido geral da lei, que tem em mira a possibilidade permanente de serem facilmente identificáveis todos os registros feitos⁵⁹³.

Art. 156. O oficial deverá recusar registro a título e a documento que não se revistam das formalidades legais.

Parágrafo único. Se tiver suspeita de falsificação, poderá o oficial sobrestar no registro, depois de protocolado o documento, até notificar o apresentante dessa circunstância; se este insistir, o registro será feito com essa nota, podendo o oficial, entretanto, submeter a dúvida ao juiz competente, ou notificar o signatário para assistir ao registro, mencionando também as alegações pelo último aduzidas.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 164, § 1.º.

368. Contrariedade às formalidades exigidas. União estável — A lei impõe ao oficial *o dever de recusa ao registro* quando o papel, o título, ou o documento não se revistam das *formalidades legais*. Assim, por

exemplo, o papel estrangeiro, sem tradução e legalização, não será registrado por extrato. Documento ao qual corresponda obrigação fiscal descumprida será recusado.

Formalidade refere-se à forma extrínseca do documento, mas por qualquer característico ou exigência determinados pelo ordenamento jurídico. O artigo refere títulos e documentos [594](#). Omite “papéis”. A interpretação é ampliadora. *Documento* tem extenso significado genérico: pode ser papel, contrato, escritura, fotografia, filme, música etc. Antes da LDiv era relativamente frequente o chamado *contrato de casamento*, como ajuste de natureza familiar e patrimonial, pelo qual era regulado o sistema de vida desejado pelo casal, semelhante ao do matrimônio civil. A jurisprudência tendeu, por muito tempo, dada a natureza institucional do casamento, a recusar o registro desses ajustes, sob pena de enfraquecer o matrimônio legal [595](#).

Permitida, porém, a entidade familiar (CF, art. 226, § 3.º), em dispositivo assecuratório de especial proteção do Estado, nada obsta que os companheiros, afirmando a vida

comum mantida, ajustem por escrito termos de sua conveniência, para melhor ordenamento de união estável. Assim o fazendo, podiam, antes da vigência do CC/02, levar o instrumento ao registro integral de títulos e documentos, mas não ao registro civil, por inexistir previsão a respeito, afinal suprida pela CF, ao admitir sua transformação em casamento, independentemente de a enquadrar como entidade familiar, e pelo art. 1.726 do CC/02, em interpretação extensiva (v. comentário ao art. 33). Não é imoral nem ilegal ou antiético que o façam, sobretudo tendo em conta que o STF reconheceu o recíproco direito dos concubinos (como eram frequentemente referidos antes do CC/02) à partilha do patrimônio adquirido pelo esforço de ambos, na sociedade de fato, ainda quando não vivessem em comum, sob o mesmo teto, como se casados fossem⁵⁹⁶, o que veio a ser confirmado pela Lei n. 9.278/96, no art. 5.º. O CC/02 impõe os requisitos de “convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família” (art. 1.723), os quais

devem ser reconhecidos pelos signatários do respectivo instrumento.

A codificação de 2002 ampliou os direitos dos companheiros, que constituíram união estável, inclusive para efeitos alimentares e sucessórios⁵⁹⁷. Reforçou a conveniência do estabelecimento contratual da regulamentação de seus direitos, levando-o a registro, para assegurar oponibilidade aos terceiros.

Para conservação (arts. 127, VII, e 132, II) não há impedimento de registro, nem a verificação, pelo serventuário, deve ser mais profunda. Basta que, sendo em idioma estrangeiro, venha em caracteres próprios de nosso alfabeto⁵⁹⁸.

369. Comportamento do serventuário que suspeite de falsificação—Todo cuidado é recomendável, tanto para o registro integral quanto para o resumido, se ao serventuário parecer que o documento é falso no todo ou em parte. A falsificação é qualquer, bastando revestir característico hábil a despertar suspeita do oficial, sendo dignas de especial nota as que se relacionem com

crimes contra a fé pública⁵⁹⁹. Por exemplo: sabendo o oficial que determinada pessoa faleceu em data anterior à de documento que, com assinatura do morto, lhe é exibido, tem motivo para suspeitar de falsidade ideológica e recusar o registro⁶⁰⁰.

Mesmo suspeitando de sua veracidade, veda a lei que o serventuário recuse anotar o ingresso do papel no protocolo. Não efetuará registro, integral ou por extrato. De sua suspeita dará ciência ao apresentante, se este for o interessado (art. 162). Dessa forma, o oficial saberá dele se retira o documento ou se insiste no registro. Perseverando, o lançamento será feito, com a anotação da suspeita. Pode, aliás, ocorrer de o *interesse* consistir na conservação de documento falsificado.

O juízo da suspeita é estritamente subjetivo. Apesar disso, o delegado registrador agirá com todo cuidado, pois, a menos que atue com má-fé comprovada, nenhuma sanção lhe advirá pela desconfiança de falsificação, o que mais justifica a cautela de seu exame, tendo em vista a dignidade das funções que exerce.

370. Sustação do registro ou declaração de dúvida — Fica ao exclusivo critério do serventuário fazer o lançamento, com nota de suspeita, ou submeter a questão ao seu juiz corregedor, mediante processo de dúvida, de natureza administrativa. A dúvida do delegado de títulos e documentos não é limitada, como entenderam no passado a doutrina e a jurisprudência, às hipóteses do art. 115 e deste parágrafo único. Se o oficial tiver dúvida, mesmo fiscal, por exemplo (art. 289), deve declará-la, para se esclarecer quanto à interpretação da lei e para ressaltar sua responsabilidade. A LNR, ao catalogar os deveres de notários e registradores, incluiu, no inciso XIII do art. 30, o de “encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva”. A sistemática é a do art. 198 da LRP, que impõe requerimento da parte para encaminhamento da dúvida⁶⁰¹. No regime antigo, vigente o Decreto n. 9.085/46, era aceitável aquela exegese, que encontrava, em alguns casos, minoração na

jurisprudência, ao reconhecer que “óbice não há a que o serventuário, diante da perspectiva do caso concreto, suscite a questão administrativa ao respectivo juiz corregedor permanente, que assim resolverá como lhe parecer de direito, facultado aos interessados no registro o recurso ao corregedor geral da justiça, consoante dispõe o art. 246 do Código Judiciário do Estado”⁶⁰².

O art. 296 equiparou a dúvida dos oficiais do registro civil e do de títulos e documentos à do serventuário de imóveis, eliminando qualquer distinção doutrinária.

Art. 157. O oficial, salvo quando agir de má-fé, devidamente comprovada, não será responsável pelos danos decorrentes da anulação do registro, ou da averbação, por vício intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel, mas, tão somente, pelos erros ou vícios no processo do registro.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 164, § 2.º.

371. Responsabilidade restrita do oficial de títulos e documentos — A

responsabilidade dos oficiais, em geral, envolve os prejuízos que causarem por culpa ou dolo aos interessados no registro⁶⁰³. A norma fundamental da responsabilidade registrária era o art. 28 desta lei, que terminou revogado pelo art. 22 da LNR. O art. 157, contudo, subsiste simultaneamente com o art. 22. Na interpretação sistemática a extrair, tendo em conta a obediência ao art. 37, § 6.º, da CF, o primeiro responsável pelo dano é o Estado, assegurado o direito regressivo contra seu causador.

O registrador de títulos e documentos não será responsabilizado pelo dano ao interessado ou a terceiros, mesmo em caso de anulação do registro ou da averbação, quando o vício intrínseco ou extrínseco seja imperceptível para ele⁶⁰⁴. Chama-se *intrínseco* o defeito do título inerente a sua substância ou a seu conteúdo. *Extrínseco* é o defeito externo, aparente, não essencial. São duas as condições excludentes de punibilidade:

a) a boa-fé do registrador, somente elidida por prova cabal em contrário;

b) a imperceptibilidade do defeito, quando submetido a exame visual, com os dados de experiência próprios de um profissional do direito, como o delegado do Poder Público.

O delegado do serviço de títulos e documentos responderá, porém, quando o defeito surja no processo do registro. A falta disciplinar será apurada pelo juiz corregedor. A responsabilidade penal será de quem deu origem ao defeito. Os danos provocados serão respondidos pelo Estado, como ficou dito, assegurado o direito regressivo.

372. Má-fé devidamente comprovada do serventuário de títulos — “A má-fé é o oposto da boa-fé, referindo ou envolvendo geralmente fraude tentada ou consumada, ou propósito de confundir ou enganar alguém ou negligência ou recusa de cumprir dever ou obrigação contratual, não provocada por erro honesto quanto aos seus direitos e deveres, mas por alguma razão interessada ou desonesta⁶⁰⁵”. Essa definição, embora oriunda de direito estrangeiro, pelo caráter densamente descritivo, destina-se a ser lida em face das alternativas propostas

pele CC/02, em numerosos dispositivos, assim como acontecia no CC/16⁶⁰⁶.

A má-fé do oficial deve ser comprovada, válidos todos os meios de prova obtidos licitamente⁶⁰⁷, inclusive a testemunhal, defluindo sua existência do conhecimento que o serventuário tem de vício do título submetido, registrando-o, apesar disso. É *vício* a falha ou imperfeição que torna o registro imprestável para os fins aos quais se destina, no todo ou em parte.

Não toca ao oficial perquirir da validade intrínseca dos papéis que lhe são apresentados. Entretanto, o exame formal é imperativo, alheio ao envolvimento obrigacional das partes ou às declarações que façam e que desejem registrar.

Art. 158. As procurações deverão trazer reconhecidas as firmas dos outorgantes.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 165.

373. Reconhecimento de firma em procurações — O legislador incluiu mais uma norma especial, própria dos instrumentos de

mandato, para exigir reconhecimento de firma do outorgante⁶⁰⁸.

Opera-se mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato⁶⁰⁹. A exigência de reconhecimento da firma no instrumento particular é condição essencial à validade em relação a terceiros⁶¹⁰. Havendo norma codificada, de caráter extensivo a todos os instrumentos particulares, não se justificava repetir, na lei atual, o art. 165 do Decreto n. 4.857/39.

A disposição quanto às procurações evidencia que o registro de outros papéis prescinde do reconhecimento, salvo se houver determinação específica na lei. A dispensa do reconhecimento de firma se aplica à procuração geral para o foro, outorgada ao advogado⁶¹¹.

Art. 159. As folhas do título, documento ou papel que tiver sido registrado e as das certidões serão rubricadas pelo oficial, antes de entregues aos apresentantes. As declarações no protocolo, bem como as dos registros e

das averbações lançadas no título, documento ou papel e as respectivas datas poderão ser apostas por carimbo, sendo, porém, para autenticação, de próprio punho do oficial, ou de quem suas vezes fizer, a assinatura ou a rubrica.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 160.

374. Uso de carimbo não dispensa autenticação manual — Todos os processos mecânicos que aperfeiçoem a rapidez dos serviços, sem lhes prejudicar a autenticidade e segurança, podem ser adotados, obtida a prévia autorização judicial.

Declarações de protocolo, de registros e averbações podem ser apostas mediante carimbo ou outro sistema equivalente, automatizado, desde que autenticadas à mão. Há, no direito mercantil, sistemas de autenticação puramente mecânica, que, por ora, não podem ser transpostos para estes registros públicos, pela natureza de sua função.

A autenticação é a mesma tanto para as certidões emitidas quanto para os

documentos devolvidos ao interessado, depois de feito seu registro. A autenticação *de próprio punho* é reminiscência anacrônica, sem compatibilidade com os processos de autenticação mecânica ou eletrônica e, nas grandes cidades, com a quantidade de papéis emitidos ou devolvidos diariamente.

Art. 160. O oficial será obrigado, quando o apresentante o requerer, a notificar do registro ou da averbação os demais interessados que figurarem no título, documento, ou papel apresentado, e a quaisquer terceiros que lhes sejam indicados, podendo requisitar dos oficiais de registro, em outros Municípios, as notificações necessárias. Por esse processo, também, poderão ser feitos avisos, denúncias e notificações, quando não for exigida a intervenção judicial.

§ 1.º Os certificados de notificação ou da entrega de registros serão lavrados nas colunas das anotações, no livro competente, à margem dos respectivos registros.

§ 2.º O serviço das notificações e demais diligências poderá ser realizado por escreventes designados pelo oficial e autorizados pelo juiz competente.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 167.

375. Notificações de registro pelo serviço de títulos e documentos —A função de notificante do oficial diz respeito aos registros que lhe são cometidos no art. 127⁶¹².

É dever do oficial notificar, com base em registro lançado em seus livros, pessoas indicadas pelo interessado, em atendimento a pedido escrito deste e resposta pelas custas. Pelo requerente serão apresentadas tantas vias quantas sejam as pessoas a notificar, mais uma, na qual será certificado o cumprimento.

A ciência dada ao destinatário é de que determinado lançamento foi efetuado na serventia e do seu teor. O serventuário é alheio aos elementos intrínsecos afirmados pelo requerente. A entrega à pessoa do notificado é feita pelo oficial ou por escrevente por ele escolhido, sob sua responsabilidade,

independentemente de autorização judicial, mas com comunicação ao juízo correcedor⁶¹³.

Descabe questionar a qualificação dos destinatários e de seu interesse nela. Basta que o requerente os mencione e que sejam encontrados na comarca.

376. Requisição a outros Municípios — A possibilidade de *requisição* é examinável à luz do direito administrativo, que lhe dá significado específico de medida pela qual uma autoridade exige da outra, de igual categoria ou inferior, que cumpra providência legal indicada. Faz-se por ofício, entregue mediante protocolo ou enviado pelo correio. De tudo o requisitante fará indicação resumida em seus livros.

A alusão genérica a *oficiais do registro* não corresponde a significado amplo, compreensivo de todos os encarregados de serviços sujeitos ao regime da LRP. Cuida o artigo apenas dos oficiais de títulos e documentos, únicos aos quais podem ser *requisitadas* as providências referidas.

Outros Municípios são os enquadrados pelas leis de organização judiciária dentro das comarcas em que se dividem os Estados. A unidade territorial e funcional básica do Poder Judiciário é a *comarca*. Integrada por mais de um Município e havendo registro de títulos somente no Município-sede, as notificações serão feitas diretamente, mesmo para fora do Município-sede da comarca, observados os limites dela.

A divisão dos Estados em comarcas não impede, por exemplo, que a Lei do Parcelamento do Solo⁶¹⁴ autorize a requisição de notificações em comarcas diversas, através do serviço de títulos e documentos.

377. Juízo de necessidade de notificação em Município diverso—Notificações *necessárias* são as que se destinam a atender a pedido do apresentante. A necessidade, no caso, é resultado da avaliação do requerente, e não do oficial, que atenderá ao requerimento de modo estrito.

378. Ciência de avisos e denúncias — O tipo de procedimento adotado, qual seja o de

dar ciência do registro a terceiros, também pode ser utilizado para *avisos*, *denúncias* e notificações de atos registrados. A designação genérica de *notificação* engloba as espécies *aviso* e *denúncia*, não havendo outra referência no texto legal quanto a estas duas.

É vedada a atuação do cartório quando haja exigência de intervenção judicial⁶¹⁵, imposta por lei que expressamente a determine, como formalidade essencial à validade do ato.

379. Certificação da diligência cumprida — O oficial ou escrevente autorizado certificam a notificação feita, afirmando o cumprimento da diligência, dizendo da entrega ao destinatário ou da recusa deste em a receber, caso em que convém dar a descrição física do recusante, para maior segurança e probabilidade da diligência feita. A certidão presume-se verdadeira, podendo, porém, ser contraditada pelo interessado, em juízo.

Nas serventias de grande movimento é de toda conveniência a nomeação de

escreventes que bastem para a pronta execução do serviço, escolhidos pelo oficial, independentemente de autorização judicial, mas com comunicação ao juízo corregedor 616, na forma da lei estadual.

Em qualquer caso o sistema de controle deve ser rigoroso, de modo a assegurar e comprovar a efetiva entrega das notificações aos destinatários.

Art. 161. As certidões do registro integral de títulos terão o mesmo valor probante dos originais, ressalvado o incidente de falsidade destes, oportunamente levantado em juízo.

§ 1.º O apresentante do título para registro integral poderá também deixá-lo arquivado em cartório ou a sua fotocópia, autenticada pelo oficial, circunstâncias que serão declaradas no registro e nas certidões.

§ 2.º Quando houver acúmulo de trabalho, um dos suboficiais poderá ser autorizado pelo juiz, a pedido do oficial e sob sua responsabilidade, a lavrar e subscrever certidão.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 168.

380. Três normas independentes no art. 161 e seus parágrafos — O artigo e seus parágrafos não cuidam de assunto comum que justifique a disposição adotada. São normas independentes, que assim podem ser lidas, sem prejuízo de sua plena compreensão. O legislador de 1973 perdeu oportunidade de corrigir o direito anterior:

a) o *caput* diz do valor probante do registro integral;

b) o § 1.º abre ensejo de arquivamento do próprio título em original, ou fotocópia e reprografia;

c) por fim, o § 2.º é relacionado com a ordem interna do serviço, para lavratura e assinatura de certidões.

O antigo art. 168 merecia desdobramento em três dispositivos separados. O § 2.º sofreu duas modificações: não há na estrutura dos registradores (assim como na dos notários) a figura do suboficial. Há escreventes substitutos, cuja indicação é da responsabilidade do delegado do Poder Público, sem necessidade de autorização do juiz⁶¹⁷.

381. Certidão com o mesmo valor probante do original — O registrador é delegado do Poder Público, atuando como prestador, em caráter privado, de serviço público⁶¹⁸. Submete-se, pois, à obrigação irrecusável de lavrar a certidão pedida (arts. 16 a 21), o que tem o abono de preceitos constitucionais uniformes nesse sentido.

A natureza particular da prestação autoriza a cobrança de emolumentos pelas certidões emitidas. É situação diversa da gratuidade que a CF impõe às repartições públicas para o fim de fornecerem certidão para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal⁶¹⁹.

A atribuição de valor probante igual ao original às certidões de traslado integral decorre da *fé pública* inerente aos registros submetidos à LRP, ecoando disposições assemelhadas existentes no ordenamento jurídico brasileiro⁶²⁰.

Prova é o meio pelo qual, submetida ao contraditório, a alegação de fato é confirmada ou negada. *Valor probante* é o grau de repercussão do documento na esfera do direito⁶²¹. A equiparação absoluta da

certidão ao original é mitigada pelo próprio texto da lei, o que recomenda atenta exegese sistemática. Em relação ao registro de títulos e documentos, quando pedido cancelamento, ficam arquivados, *em original*, o requerimento pelo apresentante e os documentos que o instruíram.

O assentamento imobiliário exige (art. 221, II), para ser feito registro ou averbação de escrito particular autorizado em lei, que seja assinado pelas partes e testemunhas, com firma reconhecida. Não satisfaz ao requisito legal a apresentação do documento em certidão, embora expedida na forma do art. 161. O título de natureza particular, submetido à serventia imobiliária em uma só via, será nela arquivado, após seu registro, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo. Não há, pois, equiparação entre o original e a certidão conseqüente de registro integral. Esta é reconhecida *para fins processuais*, assegurada, sempre, a conferência com o original. De outro modo, o instrumento público, quando a lei o exija para validade do ato, não pode ser provado por outra forma [622](#).

Instrumento particular, após ser lançado nos livros de títulos e documentos, continua *particular*... Ganha publicidade e uma forma de oponibilidade a todos os terceiros, sem sofrer alteração de sua natureza.

A equiparação do valor probante da certidão ao original é entendida em sentido estrito: se o original nada provar, a certidão evidenciará apenas que certo papel foi registrado em data indicada, mas não acrescentará validade ao negócio jurídico transposto para os assentamentos do ofício público. O registro do *título*, do *documento*, não aprofunda a eficácia, mas estende sua oponibilidade, dentro dos fins específicos do registro de títulos e documentos, a todos os terceiros.

382. Ressalva do incidente de falsidade

— Ressalva-se a arguição de falsidade, que tem lugar em qualquer tempo e grau de jurisdição, incumbindo à parte contra a qual foi produzido o documento suscitá-la na contestação ou no prazo de dez dias contados da intimação de sua juntada aos autos⁶²³. Quando o documento for oferecido antes de

encerrada a instrução, suspender-se-á o processo para o questionamento da impugnação. A comprovação pericial será determinada, salvo se a parte que a juntou requerer seu desentranhamento, sem oposição da contrária. A sentença que resolver o incidente declarará a falsidade ou a autenticidade do documento⁶²⁴.

383. Função adicional de arquivo — O § 1.º cria mais uma função, a de arquivo de originais ou fotocópias, a pedido do interessado. Quando haja serviço de microfilme, reprográfico ou de reprodução eletrônica, todos os documentos passam por esse processo, ficando, portanto, arquivados em inteiro teor.

O artigo faz referência à fotocópia do documento, autenticada pelo delegado ou por seu preposto autorizado. Constituiu um avanço quando adotada, mas foi substituída por outras técnicas de reprografia, para reproduzir documentos a arquivar ou registrar ou já arquivados.

384. Lavratura de certidões é atribuição específica — Qualquer escrevente pode⁶²⁵ lavar ou subscrever certidões, havendo afluência de trabalho. A expressão *sub-oficial* não é de uso uniforme nas leis de organização judiciária e, portanto, há de ser interpretada em sentido lato, como designando o preposto do oficial autorizado a cumprir essa função, na forma da legislação federal. A LNR uniformizou a nomenclatura: o diretor responsável, abaixo do delegado, é o escrevente substituto, preposto com relação de emprego, distinguido pelo titular para o substituir em suas ausências e impedimentos.

A certidão pode ser lavrada por inteiro, em extrato ou em breve relatório, conforme requerimento pelo interessado. Autenticada pelo oficial, ou por substituto legal, com sua assinatura ou rubrica, deve ser entregue no prazo de cinco dias (art. 19).

385. Validade de certidão do registro de títulos — No regime da lei anterior foi discutida a validade plena das certidões do registro de títulos quando apresentados ao registro de imóveis em agravo de petição

submetido ao CSM/SP. As conclusões do acórdão foram no sentido de “ser impossível o registro de certidão, em duas vias, do título”, já que “pelo menos uma das vias há que ser representada pelo título original e a outra por certidão emanada do registro de títulos e documentos”⁶²⁶.

Nem é de argumentar em contrário com o disposto no art. 168 do Regulamento de 1939, e segundo o qual “as certidões do registro integral de títulos terão o mesmo valor probante dos originais”.

Em primeiro, como está dito na sentença, há de “se atender a um dispositivo específico do registro imobiliário, e que ficaria esvaziado do conteúdo, se tão somente certidões de inteiro teor bastassem à inscrição”.

Em segundo, forrou-se o aresto na lição de que “a certidão extraída do registro de um documento particular e avulso não merece a mesma fé nem goza da mesma força probante que esse documento”⁶²⁷. Essa a conclusão a prosperar, no regime da lei atual, ao menos quanto ao documento apresentado ao registro de imóveis, segundo é

possível extrair da interpretação conjunta do art. 161 com os arts. 221, II, e 194.

Art. 162. O fato da apresentação de um título, documento ou papel, para registro ou averbação, não constituirá, para o apresentante, direito sobre o mesmo, desde que não seja o próprio interessado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 169.

386. Direito do apresentante sobre o papel levado a registro — A pessoa que se apresente com recibo (art. 153), para retirar documento deixado a registro, é, presume-se, titular de direito sobre ele ou autorizada por quem de direito, não cabendo normalmente ao oficial questionar a respeito. Nas grandes cidades, nos serviços registrários de movimento intenso, nem faria sentido que o interessado comparecesse pessoalmente para a retirada. Havendo, porém, justo motivo, a critério do serventuário, pode este recusar a entrega, a menos que o apresentante seja o próprio interessado ou tenha dele autorização escrita.

Contudo, em regra, o apresentante, que não seja o interessado, age como portador de mandato verbal deste, pois a lei não exige mandato escrito para a apresentação⁶²⁸. Pode realizá-la e, exibindo o protocolo, retirar o título registrado, respondendo pelas custas. Nada mais que isso. Feita exigência pelo oficial, este não examinará petição submetida pelo apresentante, salvo se for o interessado, porque nesse caso o mandato expresso é imprescindível.

A norma está mal colocada, pois é genérica e poderia ser aplicada, pelo legislador, a todas as serventias registrárias se fosse útil para o direito. Contudo, não é nem se compatibiliza com o movimento cartorário, em particular nos grandes centros urbanos.

Art. 163. Os tabeliães e escrivães, nos atos que praticarem, farão sempre referência ao livro e à folha do registro de títulos e documentos em que tenham sido trasladados os mandatos de origem estrangeira, a que tenham de reportar-se.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 173.

387. Mandatos de origem estrangeira nos atos de tabeliães e escrivães —É norma estranhíssima à sistemática do capítulo e da lei: nem é *ordem de serviço*, nem se refere aos registros públicos (art. 1.º). Destina-se a tabeliães e escrivães, de atividade subordinada a outros textos legislativos.

Tabelião ou *notário* é o oficial público integrado ao aparelhamento judiciário do Estado, sob cuja vigilância são praticados, para terem fé pública, atos jurídicos previstos em lei entre vivos ou de última vontade.

Escrivão é termo genérico que abrange, além do tabelião, várias classes de funcionários públicos encarregados de redigir atos. Nesse artigo o vocábulo *escrivão* se aplica ao funcionário titular de serventia judicial oficializada, que tem sob sua administração e fiscalização o andamento dos processos.

Mandatos trasladados são os lançamentos em registro integral no livro “B” (art. 132, II)⁶²⁹.

Nenhuma procuração em língua estrangeira pode produzir efeito no Brasil se

não estiver regularmente traduzida e registrada (art. 148). O legislador quis reforçar a garantia impondo a referência obrigatória de livro e folha do assentamento no registro de títulos. A exigência se aplica, por extensão, ao documento particular que se reporte ao mandato, se tiver de produzir efeito no Brasil, sendo ajustada à norma constitucional que declara a língua portuguesa o idioma oficial da República⁶³⁰.

Capítulo V

DO CANCELAMENTO

Art. 164. O cancelamento poderá ser feito em virtude de sentença ou de documento autêntico de quitação ou de exoneração do título registrado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 174.

388. Averbação de cancelamento no registro de títulos e documentos —O cancelamento não é a anulação física do assento. Faz-se por averbação à margem do registro respectivo, observados os procedimentos definidos no artigo seguinte. A produtividade de efeitos jurídicos dos documentos registrados decorre, em geral, do próprio registro. Cancelado este, cessam aqueles. Assim, cancelar, aqui, não

corresponde a apagar ou riscar o assento, mas a indicar sua perda de eficácia, por meio da averbação indicada no artigo seguinte.

Sentença é o ato pelo qual o juiz põe termo ao processo, decidindo ou não o mérito da causa⁶³¹. É comunicada ao oficial por mandado, isto é, mediante ordem judicial que deve conter todos os elementos necessários ao seu cumprimento, trazendo com clareza a indicação do registro a cancelar. Se o mandado deixar dúvida, pode o serventário oficial diretamente ao juiz de que emanou. Explicará de modo sucinto, porém claro, a dificuldade na obediência à determinação. Se não for possível resolver o problema por esse meio, socorrer-se-á prontamente de seu juiz corregedor, declarando dúvida, se for o caso⁶³².

389. Documento autêntico de quitação ou exoneração — Tem *autenticidade* o documento particular assinado em presença do tabelião⁶³³. O documento se presume autêntico se, assinado fora das vistas tabelioas, tem firma reconhecida⁶³⁴. O documento estrangeiro de quitação e exoneração

deve ser traduzido e legalizado (art. 129, 6.º).

A *quitação* designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor ou de seu representante. É válida qualquer que seja sua forma, muito embora o distrato deva fazer-se pela mesma forma que o contrato⁶³⁵.

Exoneração atinge pessoa constante da relação jurídica, ao ser dela excluída. Serve de exemplo a do fiador, por novação feita, sem seu consentimento, com o devedor principal⁶³⁶. Outro exemplo é o da remissão concedida a um dos codevedores solidários que extingue a dívida na parte a ele correspondente, de modo que, ainda reservando o credor a solidariedade contra os outros, pode cobrar-lhes o débito, mas com dedução da parte remitida⁶³⁷. Tem o devedor solidário remido direito a exonerar-se do registro feito do débito anterior, bastando que apresente ao oficial comprovação regular, assinada pelo credor e com firma reconhecida.

Art. 165. Apresentado qualquer dos documentos referidos no artigo anterior, o oficial certificará, na coluna das averbações do livro respectivo, o cancelamento e a razão dele, mencionando-se o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão, de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo.

Parágrafo único. Quando não for suficiente o espaço da coluna das averbações, será feito novo registro, com referências recíprocas, na coluna própria.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 175.

390. Certificação do cancelamento e do motivo que o determinou —O delegado de registros ou seu preposto autorizado deve indicar com clareza a razão do cancelamento, pela importância dos efeitos que dele podem resultar, reportando-se à documentação exibida por quem o autorizou ou requereu. A documentação e o pedido de cancelamento ficam arquivados (art. 166).

Nem toda extinção obrigacional precisa ser cancelada no registro de títulos e documentos para caracterizar seu esgotamento. Serve de exemplo o registro do contrato de locação a prazo certo, cujos efeitos terminam em seu termo, ainda que a relação locativa prossiga, matéria da exclusiva relação obrigacional das partes.

O novo registro, determinado pelo parágrafo único, constitui novidade apenas formal, pela subsistência, para todos os fins de direito, do antigo registro. Destina-se a permitir que o cancelamento seja efetuado na coluna de averbações, sendo feito novamente por exaustão do espaço à margem do registro original.

Art. 166. Os requerimentos de cancelamento serão arquivados com os documentos que os instruírem.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 176.

391. Arquivamento do pedido de cancelamento — É exemplo da mitigação do art. 161: são os originais do requerimento e dos documentos exibidos que devem ficar

arquivados. Assim permanecerão indefinidamente⁶³⁸, não podendo ser substituídos por certidão.

Havendo, na serventia, microfilmagem de documentos ou serviço de reprodução eletrônica, eficiente e segura, os documentos em original podem ser devolvidos à parte, ficando o arquivo em microfilme ou por outro sistema que venha a ser adotado.

O requerimento é exigível apenas quanto a papel que instrumente ato entre vivos, mas não para o mandado judicial.

Registro de Imóveis

Título V

DO REGISTRO DE IMÓVEIS

392. Sistema brasileiro de registro predial é misto — O Título V define funções específicas atribuídas ao registro de imóveis, cuja complexidade e cuja extensão não são fáceis de ser abarcadas numa definição homogênea. Para Lacerda de Almeida o registro tem duas funções diferentes. Na primeira, serve de cadastro à propriedade imobiliária. Assim, ministra “prova certa e irrefragável do estado dessa propriedade”. Nesse aspecto, “é suficiente, completo, independente; por meio dele se operam as mutações, alterações e extinções de direitos referentes a imóveis”. Numa segunda função, é “espelho e indicador dos contratos que se passam, com relação à propriedade imobiliária, e nesta função está na

dependência dos contratos celebrados; seu mister é trazê-los à publicidade, facilitar o meio de conhecê-los de pronto”⁶³⁹.

Entretanto, não apenas o estado jurídico dos bens imóveis é dado ao conhecimento do público⁶⁴⁰, através dos assentamentos levados obrigatoriamente aos serviços imobiliários. Estes se desincumbem de missão mais ampla, em mor parte definida nesta LRP⁶⁴¹, e em particular no art. 172, de levar a propriedade imobiliária a seus livros e lhe acompanhar as subsequentes mutações, inclusive constituição de ônus”⁶⁴². De certa maneira, pode-se afirmar que o registro imobiliário “acompanha a vida dos direitos reais sobre bens de raiz”⁶⁴³, como “repositório de informações e centro para onde convergem todos os elementos referentes à propriedade imobiliária”⁶⁴⁴.

Resulta do caráter publicitário do registro que nele devem ser anotadas “alterações e vicissitudes por que venha o imóvel a passar” e que o oficial “deve franquear o contexto do registro a qualquer interessado”, dando certidão a quem a pedir⁶⁴⁵. Trata-se de atividade desenvolvida por agente

público, sob fiscalização judicial para fins previstos na LRP e em outras leis⁶⁴⁶.

A possibilidade de que todos conheçam os assentamentos imobiliários é efeito desejável do registro, mas não é o único⁶⁴⁷. Escreve Lafayette⁶⁴⁸: “A deslocação do domínio de uma pessoa para outra carece de uma manifestação visível, de um sinal exterior, que ateste e afirme aquele ato diante da sociedade. Exige-o a natureza do domínio. Direito absoluto (*erga omnes*), o domínio abriga a todos, pode ser oposto a todos; importa, pois, que todos conheçam as suas evoluções. Essa publicidade, ainda mais energicamente, reclama a segurança dos interesses ligados à propriedade; é ela necessária para prevenir as fraudes que a má-fé de uns, protegida pela clandestinidade, pudera preparar em prejuízo da boa-fé de outros”.

No primeiro lustro do século XXI, chegado o trigésimo aniversário da LRP, ampliaram-se efeitos observados no século anterior, com a extensão da retificabilidade admitida e o aumento da distância entre o sistema alemão e o brasileiro. A lógica da estrutura

registral, suportada sobre a matrícula, foi alterada. Em matéria de política legislativa constatou-se que a novidade matrerial, a contar de 1976, não foi suficiente para regularizar a propriedade imobiliária nacional, em termos de sua anotação formal em serviços aos quais esta foi atribuída. As mudanças e a modernização daquele ano não esgotaram o trabalho de renovação dos registros imobiliários nacionais.

A ampliação da reformabilidade, o afastamento da exclusiva interferência judicial, permitida a administrativa, foram exemplos da novidade. Dadas as condições territoriais do Brasil, a aplicação dos arts. 212 a 214, com a reforma de 2004, destinou-se a dois efeitos: buscar a adequação entre a realidade física do imóvel e a realidade do registro, com os titulares de direito que lhe correspondem, as palavras e números que o caracterizam.

A lógica do sistema também sofreu mudanças em outras leis. Os imóveis urbanos e os rurais passaram a ter tratamento constitucional, da afirmação da propriedade à função social desta, mediante normas às

quais foram acrescentadas regras legais, com consequentes alterações de sua registrabilidade, bem assim dos direitos a eles referentes.

A grande novidade da LRP (a matrícula) consistiu em apoiar seu foco sobre os imóveis e não sobre as pessoas com eles relacionadas. Criou-se nova base do registro imobiliário, identificando e caracterizando o bem, para que, a contar dele, os elementos negociais fossem acrescentados. Antes da LRP, a estrutura lógica do sistema se baseava na transcrição, a contar do indicador pessoal, com o negócio, as vendas e cessões de direito, satisfativas do objeto principal do registro público.

A propriedade urbana— Nas cidades, como se verá ao longo dos capítulos seguintes, buscou-se a caracterização da política urbana, a contar dos arts. 182 e 183 da Carta Magna, afirmando regras relativas à propriedade, sem ofensa ao princípio de sua inviolabilidade caracterizada no art. 5.º.

A política urbana fornece elementos exegéticos a serem aplicados pelo registrador, quando se discuta, por exemplo, a função

social da cidade, cujo documento básico é o plano diretor, obrigatório para municípios com mais de vinte mil habitantes. Dois vetores principais, de ligação indireta com o registro, servem para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e, ao mesmo tempo, facilitar a aquisição da propriedade pela posse continuada.

Com repercussão direta no registro imobiliário está a faculdade atribuída ao Município de estimular a plena utilização da propriedade imóvel. São estritos os requisitos para que as ações indicadas no § 4.º do art. 182 sejam implementadas, a contar de precedente edição de lei específica, de objeto ligado ao desenvolvimento do plano diretor, nesse sentido. Assim, a lei poderá exigir do proprietário, na conformidade do Estatuto da Cidade, que terreno urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, passe a ter adequado aproveitamento, no prazo que lhe for concedido.

Os incisos do art.182, § 4.º, da Constituição definem os elementos básicos do aproveitamento desejável, o qual compreende, na ordem sucessiva de sua aplicação:

a) o parcelamento, seja para fins comerciais comuns, seja para utilização pela população de baixa renda;

b) a edificação de prédio ou de casas, compatível com o destino que lhes seja dado ou mesmo, em sendo o caso, de destinação industrial ou comercial.

Dois mecanismos são postos à disposição do Poder Público para o desenvolvimento de programa para o fim indicado: a incidência tributária progressiva no tempo, sobre o bem e a desapropriação deste pagável com títulos da dívida pública. A previsão constitucional mantém a regra segundo a qual os imóveis públicos não serão objeto de desapropriação⁶⁴⁹.

A propriedade rural— O interesse social é o norte da política agrícola e fundiária, conforme ordenada pelos arts. 184 a 191 da Constituição, com o objetivo de que cumpra sua função social. Como regra, as matérias referentes à política agrária foram tradicionalmente estranhas à competência dos registradores. A situação se alterou no século XXI, com a possibilidade de alterações decorrentes do georreferenciamento, como se

verá no comentário dos arts. 176, 213 e 225. Entre os mecanismos considerados está a desapropriação, para fins de reforma agrária, os quais até permitem, como exceção, alienações ou concessões de terras públicas (art. 188). Os processos de aquisição incluíram a concessão para os mesmos fins, ou, ainda, pela distribuição de imóveis mediante a entrega de títulos de domínio.

Exceção constitucional aos princípios do *caput* do art. 5.º estendidos aos estrangeiros, é a limitação de seu direito a aquisição ou arrendamento da propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, mas aceita a determinação dos casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional. Assim como acontece com o urbano, cabe para o imóvel rural a aquisição da propriedade por usucapião, registrada a sentença que o conceder, não aplicável, porém, às terras públicas, nos casos de posse por cinco anos ininterruptos. Com a revogação do art. 171 da Constituição (EC n. 6/95), que distinguia a pessoa jurídica brasileira segundo a lei nacional de sua criação, sob

controle do capital por brasileiros, passou a ser facilitada a compra de terras rurais por empresas controladas por estrangeiros.

O acesso à moradia e, por conseguinte, sobre o terreno no qual é construída corresponde a garantias fundamentais do ser humano (CF, arts. 6.º e 7.º). O acesso pode ser viabilizado por várias formas, desde a compra, ou pelo recebimento do lote concedido, transferido ou alienado pelo município, pelo INCRA (nos procedimentos do Estatuto da Terra e da legislação posterior), e assim por diante. Também por determinação constitucional, a ocupação do solo e o acesso à terra são submetidos a restrições ambientais (preservação vegetal, proteção de encostas e mananciais, terrenos de marinha, margens de rios e estradas, entre outros)⁶⁵⁰.

Formas de acesso à terra— Integram as formas de acesso à terra outros instrumentos jurídicos. É o caso da legitimação de posse, tanto em áreas urbanas e rurais, a concessão do direito de uso (implementada a partir do Dec.-Lei n. 271/67). Tem particular aplicação para o fim indicado o Estatuto da Terra, seja em matérias preventivas da

qualidade ambiental, seja em medidas de amparo às populações de baixa renda, por iniciativa do Poder Público, como é frequente em cooperativas habitacionais ou de particulares.

Direito de uso— A Lei n. 11.481/07, no art. 7.º, estendeu a possibilidade de concessão de uso, prevista pelo Dec.-Lei n. 27 1/67. Compreende terrenos públicos ou particulares, por tempo certo ou indeterminado, remunerada ou gratuita. Submetida a registro, dá origem a direito real resolúvel, não definitivo. O oficial verifica se satisfeitos os requisitos específicos, indicados no título de regularização fundiária de interesse social. Não lhe cabe discutir a decisão do órgão público que afirmar o interesse social. Verificará, porém, se houve anuência prévia (§ 5.º do art. 7.º do Dec.-Lei n. 271/67) do Ministério da Defesa, comandos das Forças Armadas e Gabinete de Segurança Institucional da Presidência da República (CF, art. 91, § 1.º, III).

Desde os fins do século passado, foram intensificadas as invasões de terras e prédios (Movimento dos Sem-Terra e Movimento dos

Sem-Teto), resultando em favelamento de áreas públicas e privadas, ou de cortiços (em imóveis construídos), para os quais as leis posteriores vêm aparelhando mecanismos destinados a permitir formas de regularização registral, ainda que sem respeito dos antigos princípios implementados a partir do Decreto n. 4.857/39, dispensados expressamente no Estatuto da Cidade. Neste, princípios e diretrizes foram indicados para o desenvolvimento da política urbana (Lei n. 10.257/01, art. 2.º), com predominante elaboração legislativa da União.

Para serem cumpridas, as normas de desenvolvimento deverão ser instrumentadas na conformidade dos incisos do art. 4.º, em cujo rol se encontram institutos jurídicos e políticos, como desapropriação, servidão administrativa, limitações administrativas, tombamento, instituição de unidades de conservação, instituição de zonas especiais de interesse social, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, parcelamento, edificação ou utilização compulsória, usucapião especial, direito de superfície, direito de preempção, outorga

onerosa do direito de construir e de alteração do solo, transferência do direito de construir, operações urbanas consorciadas, regularização fundiária, assistência técnica e jurídica gratuita a pessoas menos favorecidas ou seus grupos, referendo popular e plebiscito.

Os instrumentos mencionados não têm indicação exhaustiva no art. 4.º, o que torna digno de especial nota o cuidado do registrador de manter-se atento à atualização das informações necessárias, à vista do *caput* do dispositivo mencionado, no qual fica ressalvada a circunstância de tornar claro: “Para os fins desta Lei serão utilizados, entre outros instrumentos...”. O principal documento municipal é o plano diretor, nas cidades com mais de vinte mil habitantes, com os característicos dos arts. 39 a 42.

Os planos nacionais compõem as formas gerais de aplicação da lei, mas o relevo principal em cada comarca é o dos elementos de planejamento municipal, especialmente os indicados nas letras do inciso III do art. 4.º da Lei n.10.257/01.

Os instrumentos jurídicos e políticos se distinguem, para o delegado de registros, quanto aos personagens envolvidos, com base no Estatuto da Cidade e na legislação própria de cada instituto indicado (art. 4.º, § 1.º). Os dispositivos referidos nas letras *a* a *c*, abaixo, são os do Estatuto da Terra:

a) aguardará ordem do juiz competente nos casos de desapropriação (art. 8.º), regularização fundiária, referendo popular e plebiscito, usucapião especial de imóvel urbano (art. 9.º, em termos a serem verificados em lei especial, quanto ao usucapião especial rural);

b) verificará os elementos de direito administrativo (existência de lei, geral ou específica, conforme a alternativa aplicável, autoridade ou órgão competente, compatibilidade com os elementos constantes de seus livros) nos casos de servidão e limitações administrativas, direito de preempção (art. 25), operações urbanas consorciadas (arts. 32 a 34), tombamento de imóveis, instituição de unidades de conservação e de zonas especiais de interesse social, concessão de direito real de uso e de uso especial para fins de

moradia, direito de superfície (arts. 21 a 23), outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, transferência do direito de construir (art. 35);

c) terá de optar pela alternativa predominante em soluções mistas, como no parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (art. 5.º), assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

393. Sistemas de inscrição e de transcrição — Os títulos (art. 221, cujo comentário deve ser lido a respeito) não são transpostos em sua inteireza, para fins de matrícula e de registro. Deles são extraídos dados fundamentais, indicadores de direitos envolvidos, imóveis a que são pertinentes e pessoas com interesse no correspondente ato ou negócio jurídico. A opção nacional básica é pelo chamado *sistema de inscrição*, que consiste em retirar dos documentos apresentados os elementos que a lei impõe para o registro. Em alguns pontos, porém, se encontra o *sistema de transcrição*. Servem de exemplo:

a) nos loteamentos e nas incorporações em condomínio edilício, o depósito dos documentos, em inteiro teor;

b) a integral transcrição do título é permitida (art. 178, VII), a requerimento do interessado, sem prejuízo da inscrição dos dados fundamentais, que é obrigatória;

c) no Registro Torrens, transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, toda a documentação autuada fica arquivada.

394. Sistemas de registro real e de registro pessoal — Com a introdução da *matrícula*, o direito imobiliário, no Brasil, que antes se fundava predominantemente nos registros pessoais, passou a tomar, como elemento básico, o próprio imóvel. A passagem, porém, não foi completa, no que andou bem o legislador. Ainda não há suficiente confiabilidade no assentamento cadastral da propriedade da terra. Por outro lado, a descrição dos imóveis ainda vem sendo feita de modo assistemático e desuniforme, variando de lugar, servindo-se, muitas vezes, de referências vagas a “moitas de caraguatá”, “valos”, “zonas de grota” e

“pés de fruta” etc.⁶⁵¹. O indicador pessoal ainda é a mais importante fonte de referência para as buscas. O puro registro real é inviável no Brasil ao menos no que é possível prever, embora sem maior certeza, para os dois primeiros decênios do século XXI.

395. Sistema de publicidade plena —

No que se refere à publicidade, o registro de imóveis se filia, em nosso país, ao acesso ilimitado de qualquer pessoa do povo às certidões⁶⁵². As *informações* verbais, entretanto, só são exigíveis pelas *partes*, assim entendidas aquelas em cujo nome o registro é efetuado ou que possam afirmar direto interesse nele⁶⁵³. Alguns assentamentos feitos por ordem da chamada Comissão Geral de Investigações, oriunda da Revolução de 1964, foram feitos com ordem de serem mantidos em segredo, criando um sistema de publicidade incompleta e anômala, estranha ao Estado de Direito.

396. Sistema de registros declarativos e constitutivos — Os registros meramente *declarativos*, como, durante muitos anos, predominaram no direito francês, e os

constitutivos, segundo o modelo alemão, são dois extremos das alternativas possíveis. Em nosso país, a aquisição de propriedade por ato entre vivos acontece com o registro, como está nos arts. 1.227 e 1.245 do CC/02. Entretanto, a aquisição pelo direito hereditário, com a morte, é levada a registro para fins preponderantemente declarativos⁶⁵⁴. Os assentamentos previstos no art. 167, feitos no livro 3 (art. 178), como cédulas de crédito rural e industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular, convenções de condomínio, penhor de máquinas e aparelhos da indústria, convenções antenupciais, contratos de penhor rural, ali são lançados com dominante cunho declaratório.

397. Sistemas de registro substantivo e de registro abstrato — Na Alemanha, “a transmissão da propriedade imóvel exige *entrega e acordo* das partes em transmitir a propriedade. O *acordo* não se contém no contrato da compra e venda, mas exige um contrato real, cujo conteúdo único é que a propriedade seja transmitida” e cuja eficácia

é independente do contrato de compra e venda. É um contrato abstrato 655.

No sistema germânico, o contrato de compra e venda regula as relações entre vendedor e comprador, mas a questão da propriedade, e com ela sua eficácia quanto a terceiros, depende “unicamente da realização válida do ato traslativo real”656. A diferença essencial entre o sistema alemão e o brasileiro está em que o nosso é substantivo: “a eficácia ou a ineficácia do negócio causal repercutem no registro, o qual, aqui, não tem natureza de negócio jurídico abstrato. É, ainda, *ato jurídico causal* de aquisição, por usucapião pelo registro do título e por acessão657”.

398. Exame extrínseco do título, alheio a questões de alta indagação —No procedimento administrativo que vai do exame dos títulos pelo oficial até o julgamento da dúvida, acaso suscitada, não se discutem questões de alta indagação.

“A autoridade administrativa polícia o registro público, resguardando-o da violação de suas regras próprias e peculiares,

fazendo satisfazer as exigências a ela necessárias, e só por exceção, na evidência de ilegalidade ofensiva de um interesse público, se permitirá uma incursão mais profunda⁶⁵⁸”.

Capítulo I

DAS ATRIBUIÇÕES

399. Função de repositório fiel da propriedade imóvel — A designação do capítulo não corresponde, por inteiro, ao que nele se contém. A definição fundamental das *atribuições* foi inserida na abertura do Capítulo II, “Da Escrituração”.

A função básica do registro imobiliário é constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes, no País, segundo regiões certas e determinadas, ajustadas à sua divisão judiciária por Estados e comarcas, sendo a atribuição genérica do delegado definida no art. 12 da LNR, ou seja, “...a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição,

mas sujeitos ... às normas que definirem as circunscrições geográficas”.

400. Alternativas para o oficial diante de um título submetido a registro — À pretensão de um registro por parte de alguém contrapõe-se a função do oficial: receber, examinar os papéis apresentados e aferir de sua registrabilidade, sem lhes entrar no mérito negocial, mas atentando para seus característicos extrínsecos⁶⁵⁹. É a primeira atribuição do serventuário. A segunda se desdobra.

a) Aceito um título como sendo registrável, é este transposto para um ou mais livros do delegado imobiliário. Constitui assento compreensivo dos atos aos quais os instrumentos trazidos se referam, como repositório de seus dados essenciais, extraídos na forma da lei.

b) Não aceito, volta o serviço à passividade. Devolve o papel ao interessado quando este o busque. Não tem legitimidade para ativar a devolução ou mesmo para o consignar. A obrigação é de o interessado buscar o que deixou para exame ou registro. A passividade é de duplo significado: precede-

a a elaboração de uma lista de exigências que o interessado terá de cumprir, se insistir em obter o registro. O impulso movimentador é do interessado, que pode conformar-se com a exigência, cuidando de atendê-la, ou não se conformar, retirando o título e deixando de apresentá-lo novamente ou requerendo seja encaminhado ao juiz competente com declaração de dúvida⁶⁶⁰.

c) Cumprido o *iter* de submissão das razões de dúvida, volta a aguardar passivamente a decisão, a qual — se determinante do registro — não poderá enfrentar com apelação própria. Sua atribuição consiste em declarar dúvida, se for o caso, e cumprir os despachos do juiz e a sentença, sem legitimidade para interposição de recurso contra ela; seu papel depende do impulso da parte.

401. Conservação de livros e publicidade — Outra das funções do registro é conservar livros, papéis e documentos, *permanentemente*. É serviço de repositório documental da propriedade imobiliária, incumbindo ao serventuário adotar o melhor sistema, que facilite busca para fornecimento

de certidões e informações, caracterizando a *publicidade*, incluída no rol das principais atribuições do registro.

Leis esparsas têm criado outras atribuições especiais do oficial registrador. Serve de exemplo a obrigação de comunicar à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado e ao INCRA, trimestralmente, as aquisições de imóveis rurais por pessoa natural ou jurídica estrangeira, especificando documento de identidade ou ato constitutivo, área, características, limites e confrontações do imóvel; transcrever, se for o caso, a autorização de compra expedida pelo órgão competente. Para imóveis em áreas declaradas de segurança, a comunicação vai, ainda, para a Secretaria Geral do Conselho de Defesa Nacional.

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I — o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;

3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;

4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

5) das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis;

6) das servidões em geral;

7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;

8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão,

quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

22) (Revogado pela Lei n. 6.850, de 12-11-1980.)

23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;

24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;

26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;

27) do dote;

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

(A redação do n. 28 foi alterada pela MP n. 2.220, de 4-9-2001, que revogou implicitamente o art. 55 da Lei n. 10.257, de 10-7-2001, excluindo as palavras “independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação”, que este havia acrescentado ao texto original.)

29) da compra e venda pura e da condicional;

30) da permuta;

31) da dação em pagamento;

32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;

33) da doação entre vivos;

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel;

(N. 35 acrescido pela Lei n. 9.514, de 20-11-1997.)

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedida à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda;

(N. 36 acrescido pela Lei n. 9.785, de 29-1-1999.)

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

(A redação do n. 37 foi alterada pela MP n. 2.220, de 4-9-2001, DOU, 5 set. 2001, que modificou a redação constante da Lei n. 10.257, de 10-7-2001, que incluía as palavras “independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação”.)

38) (vetado)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

(N. 39 acrescido pela Lei n. 10.257, de 10-7-2001.)

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público;

(N. 40 acrescido pela MP n. 2.220, de 4-9-2001.)

II — a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) **ex officio**, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público;

14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

(N. 14 acrescido pela Lei n. 6.850, de 12-11-1980.)

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros;

(N. 15 acrescido pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981.)

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

(N. 16 acrescido pela Lei n. 8.245, de 18-10-1991.)

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário;

(N. 17 acrescido pela Lei n. 9.514, de 20-11-1997.)

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano;

(Ns. 18, 19 e 20 acrescidos pela Lei n. 10.257, de 10-7-2001.)

21) da cessão de crédito imobiliário.

(N. 21 acrescido pela Lei n. 10.931, de 2-8-2004.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 178, *a e b*.

402. Registro como designação genérica de inscrição e transcrição

—*Registro* é a designação genérica que engloba *inscrição* e *transcrição* referidas nas leis civis (art. 168).

A unificação de nomenclatura mereceria aplauso, apesar de o *registro* afastar-se da tradição brasileira, sem maior motivo. *Inscrição* seria preferível. Logo a seguir, porém, no art. 189, a lei se aparta da uniformização e refere inscrição de hipoteca⁶⁶¹, falha na qual insiste, em outros passos.

Prova do descuido do legislador está no n. 14 do inciso II. Manda *averbar* sentenças quando, nas partilhas a que se refere, houver imóveis ou direitos reais sujeitos a *registro*. Para adequar o dispositivo ao sistema da lei, haverá de se entender a palavra *registro*, lançada neste trecho, significando qualquer assentamento, e não aquele específico do inciso I. A melhor solução, entretanto, era a de manter o registro (no sentido técnico), já que a partilha é declaratória da propriedade imóvel, com a divisão dos

bens e direitos a que se refira (art. 167, I, 23, 1.^a parte).

Dentre os atos indicados no art. 167, os de pacto antenupcial e os da doação de bens clausulados com incomunicabilidade e inalienabilidade também serão arquivados e averbados no registro do comércio do Estado em que o empresário tenha atividade (CC/02, art. 979).

403. Crítica à colocação hierárquica da matrícula — A *matrícula* constituiu, em 1973, a principal inovação — e a mais importante — do registro imobiliário brasileiro. Quatro artigos insistem, com reprovável atecnia, em que nenhum registro ou averbação será feito sem que o preceda a matrícula do imóvel; para ela, o oficial pode servir-se de dados alheios ao título, buscando-os em registro anterior mesmo que em outro serviço. No abrir o capítulo das “atribuições”, teria sido melhor que o legislador houvesse começado com a matrícula.

404. O enunciado do art. 167 não esgota as hipóteses possíveis — A

enumeração constante do n. I do art. 167 é exemplificativa, na medida em que não esgota todos os registros possíveis. A renúncia (CC/02, art. 1.275, II, e seu parágrafo único), embora objeto de disposição expressa vinda do CC/ 16 (art. 589, parágrafo único), não é incluída; também a perpetuidade de florestas, de que cuidou a Lei n. 9.985/00, em seu art. 21⁶⁶². Incompleta a relação, não atende ao fim a que se destinaria a pormenorização casuística: distinguir com clareza os atos registráveis dos averbáveis. A Lei n. 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas) reiterou, em plena vigência da Lei n. 6.015, a nomenclatura anterior, dispondo que nenhuma emissão de debêntures será feita sem a *inscrição* da escritura de emissão no registro de imóveis do lugar da sede da companhia; em seu art. 98, § 2.º, menciona *transcrição*. A nomenclatura constante da legislação esparsa, anterior à vigência da LRP, deve ser ajustada, pelo intérprete, ao art. 168. A que conste de legislação posterior será interpretada de maneira a permitir o registro, adaptando-se a respectiva nomenclatura ao

enunciado da lei geral, que é esta, ora examinada.

A importância prática que resulta desses defeitos assim se resume:

a) nada obsta a que registros outros, além dos alinhados, possam ser feitos quando previstos em outras leis;

b) todavia, nenhum assentamento alheio à regra geral do art. 172 deve ter inserção imobiliária;

c) ainda que a legislação se sirva de denominações diversas para os atos do registro (transcrição, inscrição etc.), a unificação deve ser preferida, porque o art. 168 tem amplitude generalizadora.

405. Distribuição assistemática dos casos de registro — Foram arroladas originalmente, no art. 167, trinta e quatro hipóteses de registros e treze de averbações, aqueles e estas com muitas alterações desde 1976, quando a LRP entrou em vigor. Observados os incisos em que se decompõem tais hipóteses, aí se encontram direitos reais, assim indicados no CC/02, e outros de cunho eminentemente obrigacional, ou do direito

comercial, ou do direito de família ou, ainda, subordinado ao processo civil. Transpostos para o registro imobiliário unificam-se, integrados no grupo fechado dos direitos reais, por definição legal.

A falta de sistema vem sendo agravada pelos instrumentos acrescentados ao longo dos anos, desde a edição original da lei, como se comprova com os números 37 e 40 do inciso I, que, relativos ao direito de uso, foram apartados, quando melhor seria se estivessem juntos, embora um deles refira uso especial para fim de moradia e o outro, direito real de uso ou fruição sobre coisas alheias (superfície, servidões, uso) e direitos reais de garantia (p. ex., penhor, hipoteca). A constituição da enfiteuse, que antes integrava esse grupo, foi proibida pelo art. 2.038 do CC/02 (v., a respeito, no comentário ao art. 176).

Na catalogação feita estão compreendidos direitos reais *limitados de gozo ou fruição* sobre coisas alheias e *direitos reais de garantia*: enfiteuse (cuja constituição veio a ser proibida pelo CC/02), servidão, usufruto, uso, habitação, rendas expressamente

constituídas sobre imóveis, na primeira espécie, e, na segunda, penhor, anticrese e hipoteca⁶⁶³.

Os direitos reais enunciados no CC/16 foram distribuídos desordenadamente no art. 167 e assim continuam com o de 2002. O legislador pareceu despreocupado de adotar qualquer sistematização orgânica. Desrespeitada foi a sequência do Código, e a sucessão dos casos veio enunciada sem o apoio de qualquer critério científico. A partir do n. 10 estão, por exemplo, a *enfiteuse* e a *anticrese*, cuja proximidade se pode compreender, seguidas pelas *convenções antenupciais*, *cédulas de crédito rural e industrial* e *contratos de penhor rural*. A compra e venda pura e condicional está no n. 29.

Conclui-se que a lei não atribui predominância hierárquica de certos direitos sobre outros. Leis esparsas acrescentaram alternativas novas, aumentando a impropriedade técnica. A Lei n. 10.257/01 foi alterada pela Lei n. 11.977/09, ao dar nova redação ao art. 4.º, mantidos os instrumentos da política urbana, nos itens I e II, bem como os do item III, das letras “a” a “s”, incluindo na letra “t”

a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e na letra “u” a legitimação de posse. Nesse mesmo artigo 4.º, o § 2.º distinguiu em programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área: “a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente”, sendo objeto do correspondente registro imobiliário.

406. Classificação dos atos e títulos referidos pelo art. 167 — Um dos critérios de classificação tem em conta o objeto do ato ou título submetido a registro, por sua natureza típica (direito real propriamente dito) ou atípica (direito de outra natureza, a que a lei atribui “realidade”, em circunstâncias especiais).

Dentre os primeiros estão os enunciados no art. 1.255 de CC/02 (inclusive a propriedade, pura ou condominial) e mais o compromisso de venda e compra⁶⁶⁴, para pagamento em prestações de imóvel loteado (art. 167, I, n. 20) em loteamentos urbanos e rurais (art. 167, I, n. 19); compromisso de

venda e compra e cessão de imóveis não loteados, desde que inscritos a qualquer tempo e respectiva promessa de cessão de direitos⁶⁶⁵. O acréscimo, feito pelo art. 55 da Lei n. 10.257/01, ao n. 28 do inciso I permitia o registro de sentença declaratória de usucapião, ainda que o parcelamento do solo ou a edificação fossem irregulares, em grave defeito técnico, pois estendia a amplitude do usucapião especial ao ordinário. O erro do legislador foi corrigido, menos de dois meses depois, pela MP n. 2.220, indicada no corpo do art. 167.

Entre os segundos, de natureza predominantemente processual, acham-se: o arresto⁶⁶⁶, o sequestro⁶⁶⁷ e a penhora⁶⁶⁸; as citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, relativas a imóveis⁶⁶⁹; a arrematação e a adjudicação em hasta pública⁶⁷⁰.

Pertinentes a partilhas, inventários e arrolamentos⁶⁷¹, sentenças que adjudicarem bens de raiz em pagamento de dívidas da herança⁶⁷²; atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventários ou

arrolamentos, quando não houver partilha⁶⁷³.

Entre os registros de predominante interesse obrigacional arrolam-se: contratos de locação de prédios nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada⁶⁷⁴; compra e venda pura ou condicional⁶⁷⁵; permuta ou troca⁶⁷⁶; dação em pagamento⁶⁷⁷; doação entre vivos⁶⁷⁸.

Registros relacionados com a realização do casamento são os referentes ao bem de família⁶⁷⁹; às convenções antenupciais⁶⁸⁰ e ao dote⁶⁸¹.

Decorrente de relações de interesse para o direito civil, mas de preponderante envolvimento no direito administrativo, a desapropriação deve ser levada a registro, seja amigável, seja judicial⁶⁸².

As obrigações societárias que envolvam imóveis, referidas no art. 167, incluem empréstimos por obrigações ao portador, ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações⁶⁸³, e transferência de imóvel à sociedade quando integre quota social⁶⁸⁴.

Os mecanismos de amparo ao crédito rural e industrial também se relacionam com atos registráveis⁶⁸⁵.

Desse enunciado sintético deflui que o âmbito da *registrabilidade* é amplo, mas o critério meramente descritivo não satisfaz a uma classificação científica dos atos sujeitos ao registro predial.

A lei fixa (art. 172) um parâmetro preferível. Realiza-se registro de direitos reais sobre imóveis para:

- a) sua constituição, transferência e extinção;
- b) sua validade (eficácia) em relação a terceiros;
- c) assegurar sua disponibilidade.

As hipóteses do art. 167, I, se interpenetram nos fins enunciados acima, não comportando enquadramento estanque⁶⁸⁶. Exemplo disso é o n. 35 do inciso, acrescentando, entre os casos de registro, a *alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*, relacionada com o processo de financiamento imobiliário, que consiste (art. 22 da Lei n. 9.514/97) no “negócio jurídico pelo qual o

devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, de propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

407. Espaços livres do loteamento e domínio público — Os espaços livres de loteamento registrado destinados a vias ou equipamentos públicos não dependem de registro específico⁶⁸⁷. Assim entendendo, o CSMSP repeliu pretensão da municipalidade paulistana de ver matriculados, em seu nome, espaços livres de um loteamento, reservados, desde a aprovação do projeto, à abertura de ruas, área de recreação, jardins e prédios públicos. Também não foram aceitos os argumentos da prefeitura com base no CC/16, porque não se confundem “as sistemáticas legislativas que disciplinam o domínio privado e o público” (v., em maior extensão, os n. 735 a 745).

Sujeita-se, o primeiro, aos dispositivos da legislação civil, porque o referido Código regula os direitos e obrigações de ordem privada, concernentes às pessoas, aos bens e às suas relações.

O Município e o Distrito Federal incorporam ao seu patrimônio, simultaneamente com o registro do parcelamento, vias, praças e espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, independentemente de outros assentos⁶⁸⁸. Trata-se de uma forma de criação do domínio público sobre áreas com origem privada, não lhe sendo imposto o registro imobiliário, que assenta modificações dos direitos reais sobre imóveis⁶⁸⁹.

408. Limite à registrabilidade — Pode ser objeto de assentamento imobiliário apenas o título que, por lei, seja obrigado a esse registro. Inexistente a previsão legal, o registro não pode ser feito. Exemplo de dificuldade prática ocorre quando se questiona sobre a natureza das ações, para enquadrá-las no grupo das “reais ou pessoais, reipersecutórias, relativas a imóveis”. O critério fundamental é o de referir-se a ação ao imóvel e que nela se questione domínio ou direito a este referente. A matéria foi discutida pelo TJRS, que acentuou nascerem as

ações reais do direito à coisa. No caso, os autores queriam registrar ação de prestação de contas, afirmando-a preliminar de anulação, o que lhes foi indeferido, pois aquela compete a quem tiver direito a pedir contas, “de evidente natureza pessoal. Também não se pode dizer que uma ação de prestação de contas seja pessoal e reipersecutória. Mesmo que haja bens imóveis na administração de obrigado a prestar contas, a ação em si visa apenas às contas, não aos bens. E se é certo que o ‘saldo credor declarado na sentença poderá ser cobrado em execução forçada’ (CPC, art. 918), somente ao se iniciar a execução é que se poderia falar em pretensão à coisa, isto na hipótese em que no saldo credor se incluísse algum bem real. Na ação pessoal reipersecutória se pede coisa que faz parte do patrimônio, sem que resulte pedido do próprio direito dominial. A ação visando a tomada de contas, embora de natureza pessoal, não é, portanto, reipersecutória”.

Outro exemplo é o do desnecessário cancelamento de registro de contrato de locação de prédios, após o término do prazo

respectivo, no qual tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada. A *realidade* com que essa relação obrigacional é excepcionalmente dotada encerra-se no fim do contrato, independentemente de cancelamento, ainda que a locação prossiga. Requerido, o cancelamento será averbado, mas não há efeitos legais possíveis no plano do direito das coisas, uma vez encerrado o prazo contratual. Daí a desnecessidade da providência. Somente o registro de novo contrato, iniciado na data em que terminou o anterior, restaura a *realidade*.

409. Registro do pré-contrato — Os arts. 25 a 27 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano asseguram o direito real do adquirente, com registro de pré-contrato, promessa de venda ou de cessão, proposta de compra, reserva de lote, opção de compra ou negócio equivalente, desde que se trate de loteamentos e desmembramentos registrados⁶⁹⁰.

Caso o alienante não cumpra a obrigação de concluir o negócio, deve ser notificado,

mediante requerimento ao registrador, com prazo de quinze dias, para adimplir o ajuste ou impugnar a pretensão. A notificação também pode ser feita, mediante requerimento do interessado, ao delegado de títulos e documentos ⁶⁹¹. Cumprida a obrigação, o título é registrado ou averbado. Descumprida ou não impugnada ⁶⁹², o instrumento preliminar será registrado ⁶⁹³, quando contenha as indicações mínimas necessárias (lote, preço, modo de pagamento e promessa de contratar), complementadas pelos elementos constantes do contrato. Formulada a impugnação, o registro estará impedido, enquanto o notificante não for vitorioso em ação que proponha ⁶⁹⁴ (v., para efeitos do pré-contrato, os itens 434, 734 e 765).

Com o registro nasce o direito real do adquirente ⁶⁹⁵, solução geralmente inadmitida antes da Lei n. 6.766/79 ⁶⁹⁶, reconhecido no CC/02 como direito do prometenente comprador, assegurando o direito real à aquisição do imóvel uma vez satisfeitos os seguintes requisitos: promessa de compra e venda, instrumento público ou particular, registro no Cartório de Imóveis, não previsão de

arrependimento (art. 1.417). O direito de promitente comprador permite a seu titular a adjudicação do bem.

410. Registro da proposta de compra

— Com o mesmo fundamento legal examinado no parágrafo anterior, a proposta de compra, relacionada com lote integrado em loteamento ou desmembramento registrado, pode adquirir força de direito real oponível a terceiros, através de seu registro.

Quanto aos imóveis não loteados, subsiste a orientação anterior: a proposta de aquisição de imóvel não figura no elenco dos títulos registráveis, sabido que apenas os contratos geradores de direitos reais imobiliários são passíveis desse registro⁶⁹⁷.

O nome dado pelas partes ao instrumento é menos importante do que a substância deste. Sendo o instrumento do negócio imobiliário um contrato, com direitos e obrigações devidamente acertados, entre pessoas bem representadas, não será recusado pelo oficial.

411. Cessão de direitos hereditários —

Entre os atos registráveis não se inclui cessão de direitos hereditários. A universalidade de bens constituída pela herança é indeterminada, e só se determinará após a partilha, esta sim registrável.

412. Mera ocupação não dá direito ao registro —

A ocupação de um imóvel, não aforado, em faixa de marinha, não gera direito real, sendo insuscetível de registro. Estando, porém, sob o regime de aforamento, o ingresso do respectivo título no registro imobiliário é obrigatório. Decorria antes do art. 116 do Decreto-Lei n. 9.760/46⁶⁹⁸. A Lei n. 9.636/98 dispôs sobre regularização, administração, aforamento e alienação de imóveis do domínio da União e deu outras providências. Seus arts. 6.º a 10 tratam do cadastramento das ocupações, incidindo em vedação às previstas no art. 9.º e permitindo o cancelamento de inscrições efetuadas (art. 10). Com a edição do Estatuto da Cidade a ocupação de imóvel urbano passou a ser causa de aquisição dominical

com o usucapião especial coletivo, conforme se explica no n. 447.

413. Divisão de imóvel rural abaixo do módulo — Imóvel rural é o “prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial”⁶⁹⁹. A definição, válida para fins de reforma agrária, confirma a orientação da doutrina e do direito tributário, servindo como critério geral: a função ou finalidade de uso da terra caracteriza o tipo do imóvel e não a localização em zona urbana ou rural.

O art. 65 da Lei n. 4.504/64, de ordem pública, impede a divisão de gleba rural em quinhões de área inferior à prevista para o módulo, ainda que para cessar o condomínio preexistente entre os co-proprietários⁷⁰⁰. A jurisprudência, a princípio, orientou-se no sentido de admitir quebra do módulo em caso de divisão, mas depois firmou-se no rumo oposto, afirmando a inviabilidade de registro quando o desdobramento da área resulta em parcela inferior à do módulo rural fixado para a respectiva região. O registro

da divisão de imóvel rural pode ser feito se cada parte dividida for maior que o módulo ou se, sendo menor, for anexada a imóvel contíguo. Em qualquer caso a área do remanescente deve ultrapassar o módulo.

A Lei n. 11.446/07 alterou o art. 65, ao livrar dessa restrição parcelamentos em dimensão menor que a modular, restrita, porém, a promoções do Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar. A mudança inserida no § 5.º impõe duas condições: o beneficiário deve ser agricultor e não pode possuir outro imóvel, rural ou urbano. A lei não limita a vedação ao mesmo município, mas o dever do registrador de denunciar eventual irregularidade restringe-se à área da circunscrição a ele atribuída, salvo se tiver ciência efetiva de posse (não mera detenção) pelo mesmo beneficiado, ainda que não registrada. Feito o registro na conformidade do autorizado pelo § 5.º do art. 65, nenhuma divisão em área inferior ao módulo será registrável, à vista de proibição lançada no § 6.º do mesmo dispositivo.

A Lei n. 6.766/79, no art. 53, dispõe que as alterações de uso do solo rural, para fins urbanos, dependem de audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA, sem distinguir se a alteração é provocada pelo proprietário ou pelo Município. A exigência de manifestação do INCRA cabe apenas na hipótese de iniciativa privada. A definição dos limites da área urbana e sua alteração são da competência municipal, descabendo, portanto, a intervenção do órgão agrário. Assim, apenas o registro de documento do qual conste alteração do uso do solo rural pelo particular é subordinado à prévia interferência do INCRA.

414. Prazo para que o interessado apresente documentos — “Tratando-se de processo administrativo, como é o do registro de incorporação, nada impede que o oficial maior conceda ao interessado prazo de 30 (trinta) dias para apresentação do que faltar, podendo mesmo ser dilatado em juízo pelo tempo necessário.”

Sob essa ementa⁷⁰¹, decidiu o CSMSP caso em que não havia contestação à exigência, mas dificuldade de atendê-la de

imediatamente. Todavia, a concessão não cabe ao delegado, pois o prazo de trinta dias é legal (art. 188), mas nada obsta, em juízo, a dilatação necessária, não expressamente vedada, que possibilite “suprir as lacunas antes da sentença”.

A orientação adotada no aresto não é a melhor. Ao juiz não se dá poder de alterar a lei. Se a parte quer regularizar instrumentos, pois reconhece que a exigência é procedente, deve fazê-lo com todo o cuidado, antes da apresentação do título ao registro.

Sob esse aspecto andou melhor a Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Foi clara ao conceder prazo de cinco dias, sob pena de arquivamento do processo, para que o loteador se pronuncie sobre impugnação de terceiros ao pedido de registro de loteamento⁷⁰². Além disso o loteador tem prazo decadencial de cento e oitenta dias, a contar da aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, para o submeter a registro, devidamente instruído ⁷⁰³. Para futura solução legislativa, entretanto, está faltando na Lei n. 6.766/79 regular a questão de exigências feitas pelo oficial, quando a

documentação não seja encontrada em ordem. Esgotados os cento e oitenta dias que o parcelador tem para submeter a documentação ao registro imobiliário, sem que esta seja regularizada, e esgotados os trinta dias de sua prenotação, entende-se, na redação atual, que a aprovação caducou, devendo ser renovada, para registro do loteamento.

415. Averbação como ato acessório — A ocorrência que, por qualquer modo, altere o registro deve ser averbada ao pé daquele, dele sendo distinguida na forma do art. 232, esteja ou não incluída nas hipóteses do art. 167.

A averbação é acessória, em relação ao registro, mas nem por isso deve ser examinada com menor atenção⁷⁰⁴ pelo serventuário.

Pertinência com um registro dado e alteração dos elementos dele constantes são os elementos justificadores da averbação. O que não modifique direito não é objeto do assentamento imobiliário. Exemplo bem característico é o dos protestos, notificações e interpelações judiciais, que não são averbáveis

à margem de registro existente. Contrariando, porém, a orientação anterior, a Corte Especial do STJ (EREsp 440.837-RS, rel. Min. Eliana Calmon) passou a admitir a averbação de protesto de alienação de bens imóveis no serviço de imóveis. Em face dessa alteração o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo modificou uma de suas normas de serviço, a qual passou a dizer: “O protesto contra alienação de bens, o arrendamento e o comodato são atos insuscetíveis de registro, admitindo-se a averbação do protesto contra alienação de bens diante de determinação judicial expressa do juiz do processo”.

A averbação é feita a requerimento escrito da parte, salvo se, no título apresentado, as partes tenham inserido autorização genérica para todas as que se fizerem necessárias. Requerida pela parte ou em cumprimento de mandado judicial, subordina-se à existência de registro na serventia e, em certos casos, à satisfação de pressupostos legais. Serve de exemplo a sentença de divórcio (n. 14 do inciso II), que só pode ser averbada depois de registrada a partilha (n. 23 do inciso I).

A re-ratificação de contratos de mútuo e hipoteca provocou dúvidas, discrepando os intérpretes sobre se era caso de novo registro ou de averbação, quando houvesse elevação da dívida. O n. 15 do inciso II adotou a melhor orientação: mantidas as partes, inexistente vínculo hipotecário anterior sobre o imóvel, como garantia a terceiro estranho ao Sistema Nacional da Habitação, o título é averbado na matrícula.

As convenções antenupciais para estabelecer regime de bens de comunhão universal ou de separação total são averbadas no livro de Registro Auxiliar (n. 3) do serviço imobiliário do domicílio conjugal (art. 244).

Muito embora o CC/02 exija, além do registro civil, sejam averbados e arquivados no Registro de Empresas Mercantis, é evidente que as normas da lei registrária civil subsistem (v. n. 70, 405 e 621).

A alteração do nome de um dos cônjuges pelo casamento, permitida tanto ao homem quanto à mulher pelo CC/02, podendo aquele que optou pela mudança manter o nome de casado, salvo em caso de conversão se a sentença de separação judicial dispuser em

contrário⁷⁰⁵. Adotada que seja, é averbada no registro de imóveis do mesmo modo que o retorno ao nome de solteira ou solteiro, na separação ou no divórcio, consensuais ou contenciosos, instruído o pedido com documento expedido pelo registro civil e com a partilha de bens.

As cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, impostas sobre imóveis, constituem limites à circulação da propriedade imobiliária e são de averbação obrigatória pelo registrador quando constarem do título que lhe é submetido⁷⁰⁶.

A Carta Magna⁷⁰⁷ afirma a inviolabilidade do direito de propriedade e a inclui entre os princípios garantidores da ordem econômica. A imposição de tais cláusulas é legítima se feita pelo proprietário, mas não pode ser oposta ao princípio de ordem pública da função social da propriedade. Tem cabimento e é eficaz em casos de doação pura ou de regra testamentária, pois vinculados a atos que são ou de liberalidade ou para depois da morte, mas não na relação de venda e compra, ou na doação modal, que se trata de

transferências onerosas de direitos reais, embora possam dar origem a direitos pessoais.

As cláusulas podem ser temporárias ou vitalícias, mas não perpétuas, e sempre em relação a terceiros que não o proprietário, sendo exceção única à regra a instituição do bem de família (art. 260).

Três novas averbações foram criadas pela Lei n. 10.257/01 e duas pela Lei n. 10.931/01, referentes à notificação municipal ao proprietário de imóvel subutilizado, à extinção da concessão de uso especial para fins de moradia, ao direito de superfície e a títulos ligados ao patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias (v., a este respeito, no Cap. XII do Tít. V, a Seção I).

A Lei n. 11.284/06, que dispôs sobre a gestão de florestas públicas, ao modificar a redação da Lei n. 6.938/81, nela introduziu, com seu art. 84, o art. 9.º-A. Por este foi permitido ao proprietário rural seja criada a servidão ambiental, com a imposição de limites ao uso, exploração da terra ou supressão de recursos naturais, sendo os correspondentes indicativos levados a averbação no registro

de imóveis da mesma circunscrição do bem atingido. Os §§ 4.º e 5.º do novo dispositivo merecem particular atenção do registrador, pois se houver compensação da reserva legal também será averbada na matrícula do imóvel. Considerando que foi proibida a alteração da área durante o prazo de vigência da servidão mencionada, o registrador não acolherá registro que contrarie tal disposição de cujo título de transferência conste desmembramento ou retificação dos característicos e confrontações do mesmo bem.

416. Critério para averbação de abertura de rua — A averbação do nome de logradouro, decretada pelo Poder Público, envolve dois aspectos principais. Constando da transcrição ou matrícula referência a via não oficializada (travessa particular, rua projetada etc.), sua oficialização e denominação, decretadas pela autoridade competente, serão averbadas, consoante a respectiva certidão oficial. Se inexistir no assentamento imobiliário referência ao logradouro, a averbação da abertura depende da sentença judicial para o caracterizar de modo

adequado e determinar a disponibilidade do imóvel em que foi aberto⁷⁰⁸.

É ato necessário que dá publicidade à modificação da situação jurídica da coisa, ou do titular do direito real⁷⁰⁹. O registro de loteamento compreende a abertura de ruas e praças, de áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos, averbando-se as alterações⁷¹⁰.

417. O princípio da continuidade nos parcelamentos, nas incorporações e na alienação fiduciária — Os registros ou averbações referentes a negócios jurídicos sobre lotes ou unidades autônomas também são submetidos ao princípio da continuidade⁷¹¹. O exame da questão, do ponto de vista do registrador, envolve o primeiro passo, no processo negocial, a ser assentado: o de registro original ao empreendimento, do qual decorrem todos os demais. Cuida-se, portanto, de tratamento especial do princípio da continuidade, consistente na inserção obrigatória de assentamento prévio, como pressuposto necessário da eficácia dos que

virão a seguir, e não simples continuação registral, na sequência de assento feito anteriormente.

418. Incorporação de sociedades — No regime do Decreto n. 4.857/39 as fusões de sociedades anônimas, especialmente de bancos, despertaram discussão quanto ao tipo de assentamento imobiliário que lhes corresponderia. Terminou predominando, ao tempo, o entendimento de que, havendo incorporação de uma sociedade anônima por outra, incluindo bens imóveis, o caso era de “transcrição” e não de simples “averbação”⁷¹².

Sobrevieram, porém, as Leis n. 6.015/73, reformulando o registro imobiliário, e 6.404/76, reestruturando as sociedades anônimas. Esta dispôs expressamente que a certidão, passada pelo registro do comércio, da incorporação, fusão ou cisão é documento hábil para a *averbação* nos registros públicos competentes da sucessão, decorrente da operação em bens, direitos e obrigações⁷¹³. Têm título para promover a averbação a incorporadora, no caso de incorporação; os primeiros

administradores da nova companhia, na fusão; e os administradores das sociedades que tiverem absorvido parcelas do patrimônio da sociedade cindida, em caso de cisão⁷¹⁴.

A orientação anterior era melhor: com a fusão, a cisão e a incorporação há transferência patrimonial, que deveria ser objeto de registro e não de averbação⁷¹⁵. Todavia, a lei dispôs de modo diverso, mandando averbar. Tratando-se de sociedade mercantil que não revista a forma de sociedade por ações, o delegado deve conferir se a matrícula e seus registros estão corretamente identificados na certidão expedida pelo Serviço de Registro de Empresas Mercantis (Junta Comercial).

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

Direito anterior: Não havia disposição semelhante.

419. Englobamento de transcrição e inscrição — No regime do Decreto n. 4.857/

39, muito se discutiu sobre o uso de “transcrição” e de “inscrição” ⁷¹⁶. Os títulos não eram nem são *transcritos*, no sentido de serem transpostos, em sua inteireza, para os assentamentos do registro imobiliário. Daí a crítica aceita de que o CC/16 teria andado melhor se houvesse preferido apenas *inscrição*, em vez de *transcrição*, problema solucionado em 2002 (arts. 1.245 a 1.247).

O legislador atual piorou a confusão: incorporou sob *registro* o significado antes atribuído aos dois outros vocábulos. Não foi fiel, todavia, ao seu modelo. O englobamento é desprezado pela própria lei ⁷¹⁷.

Englobar é compreender, reunir ou juntar em um todo. Corresponde, no artigo, à unificação de nomenclatura atinente ao processo registrário e não à substância do direito envolvido.

Registro, portanto, envolve direito real, sem necessariamente constituir, declarar, transferir ou extinguir domínio, sendo que no regime legal anterior a transcrição dizia sempre com a propriedade.

Quando, por deficiência técnica da LRP ou por quebra de sistema, em leis posteriores,

houver referência a *inscrição*, deve o oficial indicar, na matrícula, apenas a letra “R”, seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula 718.

420. Referência das leis civis ao registro — A limitação a registros, *aos quais aludem as leis civis*, é incompatível com a realidade jurídica nacional. *Leis civis* por oposição a *leis militares*? A *leis penais*? A *leis comerciais*? Onde quer que haja referência à inscrição ou transcrição, o entendimento é de que corresponde ao *registro* 719. Nesse sentido interpreta-se o art. 39 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, ao afirmar nula de pleno direito a cláusula de rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente “quando o loteamento não estiver regularmente inscrito”.

Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

1 — as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o

imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II — os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência;

(Inciso II com redação dada pela Lei n. 10.267, de 28- 8-2001.)

III — o registro previsto no n. 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n. 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

(Inciso III acrescido pela Lei n. 8.245, de 18-10- 1991.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 179.

421. Atos de assentamento obrigatórios são apenas dois — A menção de *todos os*

atos deve ter decorrido de engano do legislador, ao supor que os casos de registro e os de averbação mencionados no art. 167 estariam compreendidos no registro. Não é assim. O adjetivo *todos*, de abrangência total, parece extensivo às muitas hipóteses de atos e negócios jurídicos enunciadas, mas se refere apenas a *registro* e *averbação*. Os negócios não são, é evidente, obrigatórios, posto que ligados a acordos de vontade, a consequências processuais, a disposições testamentárias e assim por diante. *Atos* é entendido como sinônimo de *registros*, para contornar o defeito, em interpretação justificada pelo inciso II. O artigo consagra ordem geral de atribuição de registrar, pelo critério da territorialidade. É exceção importante, não ressaltada, o art. 171.

422. Obrigatoriedade do registro imobiliário não tem sanção pelo descumprimento — Salvo nos casos de parcelamento do solo urbano, a *obligatoriedade* não é acompanhada de pena pelo descumprimento. Todavia:

a) quem não observar esse dever de ordem pública responde pelos prejuízos a que der causa;

b) se o registro e a averbação são feitos (art. 172) para constituição, transferência e extinção de direitos, validade em relação a terceiros e garantia de disponibilidade, nenhum efeito pode ser obtido ou reclamado sem que o registro se complete⁷²⁰. Exemplo de sanção indireta decorria da Súmula 621 do STF, que declarava inviáveis embargos de terceiro, opostos por promitente comprador, à penhora do imóvel por ele adquirido, se a promessa de compra e venda não houvesse sido levada a registro imobiliário.

O art. 1.417 do CC/02 só garante o direito do promitente comprador, nas condições estipuladas, se o contrato estiver registrado no Cartório de Imóveis.

A mesóclise *efetuar-se-ão*, sobre soar mal, gera obscuridade. O sujeito da frase é “atos”. Todavia, não são atos que se efetua no ofício imobiliário. Neste se faz o registro dos títulos apresentados que obedeçam à forma do art. 221. *Cartório*, no texto legal, designa o serviço chefiado por um delegado

do Poder Público, encarregado do registro 721.

423. Limites territoriais do registro —

Situação corresponde à localização do imóvel dentro da comarca. Havendo nesta mais de uma circunscrição, a atribuição do registro de atos pertinentes ao imóvel será a definida nas leis de organização judiciária. A experiência mostra que nem sempre a delimitação das circunscrições tem sido feita com o necessário cuidado, dando origem a confusões. Serve de exemplo o caso dos limites entre os Municípios e comarcas de Mauá e Ribeirão Pires, no Estado de São Paulo, antes dos anos 80. Ali se criou um corredor do qual havia dúvida sobre a linha limítrofe, gerando problemas comerciais, fiscais e de registro imobiliário, causando graves prejuízos aos interessados. Em 1996 o STF, sendo relator o Min. Néri da Silveira (RTJ, 165:3), em ação cível originária, decidiu definitivamente questão de limites entre os Estados do Acre, do Amazonas e de Rondônia, sem provocar alterações nas

linhas limítrofes anteriormente reconhecidas (ADCT, art. 12, § 5.º).

O inciso III se reporta à serventia em que o imóvel foi matriculado (ou, no regime da lei anterior, teve seu título aquisitivo transcrito), com registro de contrato de locação que continue vigorante no caso da alienação do bem e assegure preferência do locatário a sua compra. Deve ser lido em conjunto com o art. 221, II, posto que referente a formalidades simplificadas do título por instrumento particular.

Nas comarcas situadas na faixa de cento e cinquenta quilômetros de largura ao longo da fronteira nacional, o registro só será feito se previamente autorizado pelo Conselho de Defesa Nacional⁷²².

424. O art. 169 abre exceção à territorialidade — Embora o artigo se desdobrasse, na redação original da LRP, em dois incisos, a ressalva com que termina o *caput* refere-se apenas ao inciso I. O inciso II está ajustado à regra geral de registro, nas comarcas de situação do imóvel.

O aditamento introduzido pela Lei n. 10.267/01 no art. 169 foi útil, embora mal

escrito, pois, com a ressalva no final do *caput*, a indicação das diversas comarcas sobre as quais o imóvel se estender pareceria não obrigatória. O acréscimo resolveu o problema: em cada comarca ou circunscrição será assentada a indicação de outras sobre as quais o imóvel se estenda (v. n. 429).

Averbações (inciso I) são as especificadas no art. 167, II, e as de todas as ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ⁷²³, mencionadas ou não nesses incisos. Serão feitas na matrícula ou à margem do registro, nas antigas transcrições e inscrições. A indicação “à margem” homenageia a tradição. No sistema por fichas, que passou a dominar completamente tanto o registro propriamente dito quanto a averbação, são feitos ao pé da matrícula, tendo o mesmo aspecto formal (art. 232). O tema também é examinado no n. 416.

Tratando-se de loteamento, o inciso II do art. 169 exige, se o imóvel estender-se por mais de uma circunscrição imobiliária, que o registro seja requerido a contar do serviço ao qual for atribuída a maior parte da área e depois ao que recebeu a menor parte. Se, na

subsequente, o registro for impossibilitado, o parcelador pode alterar o projeto (com aprovação municipal), limitado ao espaço atribuído por lei à primeira serventia⁷²⁴.

425. Pertinência da averbação em caso de desdobramento — O Tribunal de Justiça em cada Estado tem competência exclusiva⁷²⁵ para propor ao Poder Legislativo respectivo a alteração da organização e da divisão judiciárias, desde que a despesa de pessoal não exceda os limites estabelecidos em lei complementar e que haja dotação orçamentária prévia suficiente, além de autorização específica na Lei de Diretrizes Orçamentárias⁷²⁶. Entrando em vigor lei que reformule a organização judiciária do Estado, passa a atribuição de todos os assentamentos posteriores a reger-se por ela. Criados novos serviços será aguardada sua efetiva instalação. Nessa hipótese a área é atribuída a um novo registrador, mas há período em aberto, de espera, até o início de suas atividades, no qual o antigo continua a receber os registros. À margem destes ou ao pé das matrículas, enquanto subsistirem,

continuarão a ser feitas averbações que lhes digam respeito, mesmo depois da instalação do novo serviço (art. 295).

426. O registro e a circunscrição em que o imóvel se situa — Pressuposto necessário à realização do registro é a atribuição legal de uma área determinada a certo oficial. Resulta claro do art. 169 que o assentamento imobiliário deve ser realizado no serviço da situação do imóvel. É dever do oficial apurar, preliminarmente, se é sua, ou não, a “competência” territorial, indicando, na hipótese negativa, a circunscrição. Nesse caso está dispensado de prenotar o título e suscitar dúvida, numa exceção ao princípio contido no art. 182. Surgida, porém, a controvérsia, insistindo a parte na atribuição que o serventuário nega, será decidida pelo corregedor permanente, em processo de dúvida. Entretanto, “o serventuário não pode prenotar o título para provocar discussão administrativa em torno dele. Cumpre-lhe, em tal caso, simplesmente indicar a circunscrição competente, pelo conhecimento que tem dos limites do seu próprio território. Se

prenotar, sem que o faça no interesse do apresentante, implicitamente reconhece a sua competência para o ato do registro”⁷²⁷. O registro na circunscrição imobiliária onde situado o prédio é fundamental para a oponibilidade a todos os terceiros⁷²⁸. A exceção, explicitada na cabeça do artigo, em dois incisos, não está completa.

A LNR, ao regulamentar o art. 236 da Constituição, no referente ao *caráter privado* da atuação dos notários e registradores, criou-lhes o direito de terem preservadas suas fontes de renda, em face do respectivo Estado e do Distrito Federal. Assim é porque o registrador responde por todos os encargos do serviço que lhe foi delegado, quais sejam, despesas de custeio (aluguel e despesas operacionais, como água, luz, esgoto, telefone, limpeza, conservação, impostos e taxas, seguro), investimento (novos equipamentos, p. ex.), pessoal (envolvendo questões trabalhistas, previdenciárias, acidentárias de prepostos, auxiliares e mesmo serviços de terceiros contratados), provisões para responder por danos e perdas e assim por diante.

Para os delegados dos registros civis de pessoas naturais e de imóveis há, ainda, a atribuição de regiões delimitadas em cada comarca, o que tem peculiar significado econômico nas cidades mais populosas e na criação de novas comarcas, quando alterada a organização judiciária, em cada unidade da Federação.

O regimento de custas e a divisão em circunscrições geográficas são determinados pelo Estado, na forma da lei local, a qual, a toda evidência, deve observar condições aptas a garantir o desenvolvimento qualificado das atividades próprias do registro, de maneira a permitir que o delegado cubra seus próprios gastos e tenha o necessário para sustentar-se e à família, compatível com sua função. Regimento de custas que não supra tais gastos traz em si o traço da inconstitucionalidade, pois inviabiliza o exercício da atividade profissional. No mesmo sentido, o critério de subdivisão das circunscrições geográficas das comarcas respeitará os aspectos econômicos inerentes à qualidade possível do serviço e às garantias dele resultantes.

Art. 170. O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 179, parágrafo único.

427. Desmembramento posterior ao registro não exige repetição — O progresso tende a subdividir continuamente as estruturas da organização judiciária ou política, para aprimorar serviços. Essa tendência encontrou no âmbito da justiça grandes resistências, por determinar substancial redução nas rendas dos delegados, que atuam em caráter privado. O art. 170 se destina a evitar que, ocorrente um desmembramento, possa o interessado ser levado a proceder aos novos registros sem necessidade ou conveniência.

Desmembramento compreende qualquer alteração de abrangência da comarca ou de suas divisões internas⁷²⁹. *Novo cartório* não é só o que inexistia antes, mas o que, no remanejamento de áreas e atribuições, passou a ser responsável pelos imóveis situados em sua região, a contar do desmembramento,

válido quanto a este o comentário ao art. 169.

Interpretado a contrário o artigo parece permitir, à primeira vista, que o registro, embora não exigível, possa ser repetido voluntariamente. Todavia não é assim. O registro prossegue na circunscrição territorial anterior, só ingressando nos assentos do serviço desdobrado se um novo ato jurídico referente ao imóvel lhe for submetido.

Art. 171. Os atos relativos a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 180.

428. Disposições especiais sobre as ferrovias — As vias férreas impõem exceção ao princípio da realização do registro no *cartório da situação do imóvel*, porque seu leito, suas instalações, o material rodante constituem um todo unitário, embora distribuído por extensa região. Daí a necessidade de um critério da lei, baseado na estação inicial⁷³⁰. Mesmo sendo posterior, o art. 1.502 do CC/02 não revogou o art. 171 da

LRP, pois aquele repetiu o CC/16, sem atentar para a divisão judiciária em comarcas. O CC/02 quer o registro hipotecário sobre ferrovias “no Município da estação inicial da respectiva linha”. Só o será se o Município estiver integrado à comarca de onde parte a linha inicial.

Com a privatização de ferrovias estatais, no final dos anos 90, ficou claro que a expressão *atos relativos a vias férreas* descreve insuficientemente as alternativas possíveis, pois engloba, ainda, os atos pertinentes às empresas públicas, privadas ou mistas, que exploram os serviços ferroviários, cujos negócios jurídicos se relacionem com a propriedade imobiliária. Assim é, mesmo quando o ato não diga respeito diretamente a imóvel no qual estejam implantados os equipamentos da ferrovia ou por onde trafeguem suas composições, como acontece, por exemplo, na venda ou incorporação da companhia a outra sociedade.

Os grandes conglomerados ferroviários públicos ou privados levam o intérprete a reformular a exegese clássica. Não se pode falar em *respectiva linha* quanto a essas

empresas. Estação inicial é a de um determinado tronco, não a da sede da sociedade⁷³¹. A aplicação do direito não pode ignorar a realidade fática subjacente. O art. 171 não constitui exceção plena ao art. 169, pois a atribuição do registro ao cartório da *situação* do imóvel é um dos elementos essenciais das garantias inerentes ao sistema registrário brasileiro. A atitude do hermenêuta deve dar à *respectiva linha* valor literal. Nesse sentido são apenas os imóveis que compõem a *linha* os que se sujeitam à regra do artigo, e não os demais, de propriedade da empresa ferroviária.

Capítulo II

DA ESCRITURAÇÃO

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, **inter vivos ou mortis causa**, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Direito anterior: Não há disposição igual no Dec. n. 4.857/39.

429. A função do registro imobiliário — Registrar imóveis e direitos reais a eles

referentes é função de serventuários privados, nos termos da legislação em vigor no País e não apenas nos da Lei n. 6.015, que define o sistema geral do registro de imóveis, mas não o esgota, na medida em que outras leis determinam assentamentos imobiliários obrigatórios.

No País com mais de oito milhões de quilômetros quadrados, marcado pela heterogeneidade física, econômica e de densidade demográfica, a escrituração estabelecida em 1976 (quando a LRP iniciou sua vigência) não diferiu muito da que vinha desde 1939, para o registro imobiliário. A matrícula e as folhas soltas foram importantes, mas o salto do preenchimento manuscrito dos velhos livros para o registro computadorizado foi a marca da mudança.

Neste capítulo — até em respeito às condições heterogêneas encontradas — são mantidas as referências e as análises de grande parte dos velhos conceitos, no exame dos arts. 172 a 181 (escrituração) e 182 a 216 (processo de registro).

Em regra os bens públicos não são sujeitos ao registro⁷³². O processo discriminatório de

terras devolutas da União é uma das exceções, criando para o oficial obrigações especiais, desde a instauração administrativa, no INCRA — Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária⁷³³. A discriminação administrativa começa pela nomeação de uma comissão especial, criada por ato do presidente do INCRA. O presidente da comissão especial é investido de poderes de representante da União, cabendo-lhe comprovar sua nomeação, perante o registro de imóveis, quando o informar do início do processo discriminatório administrativo. Recebida a comunicação — que há de indicar, com clareza, perímetro, característicos, confrontações da área devoluta, matrículas ou transcrições anteriores, esboço circunstanciado ou levantamento aerofotogramétrico — o serventuário a averbará em todos os assentamentos existentes, relativos à gleba. Qualquer registro posterior depende de prévia informação do presidente da comissão especial.

Caso o informe de instauração dos trabalhos se ressinta de obscuridade quanto à área atingida, o serventuário dela dará imediata

ciência ao presidente da comissão especial e ao juiz corregedor, para ressalva de sua responsabilidade.

O término do processo administrativo enseja o registro de área discriminada se houver acordo do ocupante ou do titular de anterior assentamento imobiliário. Descabe o registro se a ciência e a concordância expressa dos interessados não estiverem devidamente individuadas e comprovadas.

No processo judicial, a sentença que deferir a demarcação serve como título. O mesmo passou a acontecer, depois da Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade), com a sentença declaratória de uso especial para fins de moradia. As normas a respeito foram vetadas, no corpo da lei, mas a MP n. 2.220/01 regulou a espécie (v. o n. 450).

Os §§ 7.º e 8.º do art. 22 da Lei n. 4.947/66, com a redação que lhes foi dada pela Lei n. 10.267/01, criaram duas comunicações obrigatórias. A primeira é dos serviços de registro de imóveis, mensalmente, ao INCRA, com “as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento,

desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público”.

A segunda comunicação também é mensal, do INCRA, aos serviços de registro de imóveis com os códigos dos imóveis rurais de que trata o § 7.º, para ser averbada, de ofício, nas respectivas matrículas.

As modificações referidas no § 7.º são apenas exemplificativas, não excluindo qualquer outra, como resulta da expressão “e outras limitações e restrições de caráter ambiental”. Caso o cumprimento mensal da ordem, contida no § 8.º, seja omitido ou feito com atraso, o delegado deve dar aviso imediato ao INCRA e ao juízo corregedor, para preservar sua responsabilidade.

Efeito modificativo da Lei n. 11.481/07 foi inserido em seu art. 10, que alterou os arts. 1.225 e 1.473 do Código Civil, com repercussão nos efeitos do art. 172. Ao primeiro desses dispositivos codificados foram acrescentados os incisos XI e XII, estendendo o

campo dos direitos reais ali reconhecidos (propriedade, superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador de imóvel, penhor, hipoteca e anticrese) a duas concessões relativas ao uso especial para fins de moradia (inciso XI) e ao direito real de uso (inciso XII). Para aplicação do art. 172 da LRP, lê-se, além do disposto no art. 1.225, o art. 1.227 do CC/02, que contém a norma geral da aquisição pelo registro dos títulos correspondentes (arts. 1.245 a 1.247), ressalvados os casos expressos no mesmo Código.

O art. 1.473 do CC/02 se refere especialmente à hipoteca e aos bens que dela podem ser objeto. Recebeu, em 2007, o acréscimo, pela Lei n. 11.481, do direito real de uso e de propriedade superficiária, nos incisos IX e X, limitados à duração da concessão ou direito de superfície, se transferidos com prazo determinado. Na aplicação do art. 1.475, embora seja nula a cláusula que proíbe a alienação de imóvel hipotecado, por seu proprietário, é permitido vencimento do crédito hipotecário se ocorrer a venda. O art. 1.474 repete o art. 811, de 1916, pelo qual a

hipoteca sobre imóvel abrange acessões, melhoramentos ou construções.

430. Omissão da matrícula — Falta ao artigo a referência maior, pois não cuida da grande inovação trazida pela LRP ao ordenamento jurídico brasileiro, a da matrícula. É tropeço criticável: gera para o intérprete a obrigação de acrescentar ao art. 172 o texto do art. 176, para definir a função registrária. A omissão lamentável, pediu corrigenda legislativa desde 1976, quando a lei entrou em vigência.

431. Título é o que se registra e se averba — Objeto do registro, diz o artigo, é o *título* ou o *ato*. Submetido ao oficial é apenas o título (art. 221), como instrumento do ato ou negócio jurídico imobiliário.

Não há igualdade de efeitos para o *registro* e a *averbação*. Entretanto, o dispositivo os menciona sem distinguir. Por averbação também se constituem, extinguem e modificam direitos reais⁷³⁴, como no caso de loteamento anterior a 1976, mas a função específica que o ordenamento lhes destina é a

de assinalar as modificações que, por qualquer modo, alterem o registro como acessório em relação a este⁷³⁵.

432. Direitos reais que não carecem de registro para se constituir — Nem todos os direitos reais carecem do registro para sua constituição, transferência ou extinção. A validade em relação a terceiros e a garantia de disponibilidade sempre dependem do assentamento na repartição imobiliária. São exemplos da primeira espécie o domínio da herança⁷³⁶, o decorrente do usucapião⁷³⁷ e o da divisão⁷³⁸. Mesmo estes, entretanto, são obrigatoriamente registrados, para observar o princípio fundamental do sistema, que é o da continuidade do registro.

433. Imóveis como objeto do registro — Assentam-se títulos referentes a *imóveis*. *Imóvel* é, por sua natureza, o solo e tudo o que nele se incorporar, natural ou artificialmente⁷³⁹. O CC/02 deu definição genérica no art. 79, e também considerou imóveis para efeitos legais os direitos reais sobre

imóveis e o direito à sucessão aberta (art. 80).

A legislação posterior ao CC/16 introduziu alterações no direito material, além de outras referentes ao registro⁷⁴⁰. Sobrevindo o CC/02, reclama integral reavaliação das leis vigentes sobre a propriedade imóvel, com o acréscimo de não perderem o caráter de imóveis (art. 81) as edificações que, separadas do solo, mas conservando sua unidade, são removidas para outro local e os materiais provisoriamente separados de um prédio, para neles se reempregarem.

Há atos que são atribuídos, por disposição legal, ao registro imobiliário, mas podem não dizer respeito *diretamente* a imóvel matriculado, isto é, são relacionados com negócios jurídicos por acordo de vontade, com predominante natureza pessoal, mas submetidos necessariamente a registro, pela indireta pertinência com imóvel matriculado (art. 177).

434. Tipicidade dos direitos reais — O princípio da tipicidade do direito real se cristaliza, no art. 172, pela expressão

reconhecidos em lei. Não se tem, como no direito português, a definição do *numerus clausus*, mas se infere do trecho comentado que não basta a afirmação pelo particular de que um direito é real. Faz-se necessário o prévio reconhecimento legal ⁷⁴¹.

Não há assentamentos imobiliários alheios ao direito real. Na transmissão em virtude da morte, ocorrida esta, o domínio e a posse da herança, como coisa universal, ou universalidade de bens⁷⁴², transmitem-se aos herdeiros independentemente de qualquer formalidade ⁷⁴³. A imediata transmissão do domínio, prevista no CC/16, e no CC/02, não se choca com o art. 172: o registro do título transmissivo da herança destina-se a assegurar validade (eficácia) quanto a terceiros e a permitir a disponibilidade do direito real ao qual se refere.

As hipóteses alternativas ou cumulativas, previstas na parte final do artigo, após repetir três vezes a expressão *quer para*, incluem títulos meramente declaratórios em que a *realidade* preexiste ao registro, mas só é tornada operativamente possível, tanto no que se refere a terceiros quanto para

disponibilidade, após seu lançamento no registro de imóveis, cujos fins gerais, definidos pelo art. 1.º, consistem em autenticidade, eficácia e segurança dos atos jurídicos. *Eficácia* é referida no art. 1.º; no art. 172, encontra-se *validade*, expressão criticável do ponto de vista científico. Parece razoável interpretá-las, na lei em exame, como sinônimas. É válido o ato que permita afirmar constituído, modificado, transformado ou declarado um direito real.

A oponibilidade a todos os terceiros, como um dos princípios fundamentais do direito real, decorre da publicidade. Todos os submetidos a determinado ordenamento jurídico devem respeitar o direito real registrado. Não se trata de oponibilidade universal, que constitui mera regra de conduta para os obrigados a respeitá-lo, como se acentuou nas discussões adotadas, depois das conhecidas posições de Windscheid e Thon, desde os fins do século XIX. Registrado determinado direito real, ninguém pode alegar ignorância quanto a ele graças à publicidade assegurada pelo registro.

A lei garante ao proprietário o direito de dispor de seus bens⁷⁴⁴. Todavia, transferindo-se a propriedade por ato entre vivos, pelo registro, o exercício do direito de dispor do bem (de o alienar) só se completa nesse momento do registro ⁷⁴⁵.

Os contratos de compra de lote em loteamento regular, uma vez registrados, conferem ao adquirente direito real oponível a terceiros ⁷⁴⁶. Mesmo o pré-contrato, o contrato preliminar ou documento equivalente, sendo registrado, adquire essa força. Para alcançar plenitude de efeitos, no que for omissis, incorpora os termos do contrato-padrão, arquivado no momento do registro do loteamento, o qual passa a regular as relações entre as partes ⁷⁴⁷. É mais uma razão para que o registro do loteamento seja recusado pelo oficial se o contrato-padrão omitir qualquer dos elementos referidos na Lei n. 6.766/79 (art. 26).

O art. 56 da Lei n. 10.257/01 acrescentou o n. 37 ao art. 167, I, da LRP, para reconhecer o termo administrativo de concessão de uso especial para fins de moradia como título aquisitivo de direito real, mandando

registrar-lo, mas a MP n. 2.220 restaurou a redação anterior.

Art. 173. Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

I — Livro n. 1 — Protocolo;

II — Livro n. 2 — Registro Geral;

III — Livro n. 3 — Registro Auxiliar;

IV — Livro n. 4 — Indicador Real;

V — Livro n. 5 — Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2.º do art. 3.º desta Lei, os livros n. 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 182.

435. Possibilidade de mecanização dos serviços é uma vantagem da lei — Além dos livros exigidos pelo artigo, são obrigatórios, para os delegados imobiliários, o livro de registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, o livro para registro das comunicações relativas a diretores e ex-administradores de sociedades em regime de intervenção e liquidação extrajudicial, dando ciência da indisponibilidade de seus bens, e

o livro especial para emissão de debêntures⁷⁴⁸. Muito embora a lei anterior permitisse alguma forma de mecanização, é inquestionável que a manutenção dos processos antigos de lançamento manuscrito tornava incompatível o registro de imóveis com a velocidade da vida moderna. O art. 173, pela faculdade criada na parte final do parágrafo único, se, por um lado, tem permitido críticas pela insegurança eventualmente gerada, por outro, sem dúvida, está proporcionando excelentes resultados, pela colocação dos assentamentos à disposição de todos os que deles necessitem, em menor prazo⁷⁴⁹, facilitada pela eletrônica.

A organização racional do trabalho, da responsabilidade do registrador, independe de autorização judicial. Todavia tem ele o dever de observar as normas técnicas de serviço estabelecidas pelo juiz competente⁷⁵⁰.

436. Manutenção dos indicadores real e pessoal — Dos livros existentes anteriormente foram mantidos os indicadores real e pessoal. Dir-se-á que neles são repetidos dados constantes do livro 2. Todavia, pelo

menos no período de transposição do sistema do Decreto n. 4.857/39 para o atual, a persistência de tais indicadores foi de utilidade, como fonte de um referencial cruzado. Não se esqueçam das críticas feitas ao indicador real: no regime brasileiro, jamais constituiu fonte segura de informação registrária. Entretanto, com o aperfeiçoamento criado pela LRP, um segundo sistema verificador das informações é vantajoso, devendo ser mantido até que, comprovada a eficiência das modificações vigentes a partir de 1976, se tenha a possibilidade de excluir os dois livros, introduzindo avanço simplificador final em futura alteração legislativa, até para a unificação nacional dos serviços registrares.

No Estado de São Paulo é obrigatório o livro de recepção de títulos destinado à anotação imediata de requerimentos e papéis submetidos a exame na serventia. Distingue-se do protocolo (art. 174) e objetiva garantir, apesar de seu caráter não oficial, a observância da ordem de entrada desses documentos.

Art. 174. O Livro n. 1 — Protocolo — servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 183.

437. Protocolização como direito do apresentante — O número de ordem do título no livro do protocolo determina sua prioridade, desta resultando preferência dos direitos reais. No *apontamento* assinalador da entrada (art. 182) nasce o começo da oponibilidade aos terceiros e a publicidade; corresponde à *prenotação*, que efetivamente marca a prevalência do direito real.

O oficial deve escriturar, mediante nota breve, no protocolo a entrada de todos os títulos, mesmo dos que se mostrem irregulares a um primeiro exame. Restrição que pode, todavia, ser oferecida ao ingresso do título é a de não atender ao requisito formal estrito do art. 221 (“Somente são admitidos...”). Superada a verificação exterior, a protocolização é de regra. Havendo recusa não aceita pelo apresentante, poderá

reclamar ao juiz, com urgência, para assegurar defesa da prioridade que alega. Retardando a providência, não terá direito a haver prejuízos provocados pela demora⁷⁵¹.

438. Princípio da instância — Títulos asentados são os apresentados por interessados. O registro brasileiro atende ao princípio da instância⁷⁵², que sofreu modificação substancial, entre outras, com a permissão ao registrador de realizar diligência no imóvel para certificar-se de seus limites (v. comentário ao art. 214, em maior extensão). O pedido de exame dos títulos depende de iniciativa particular. Discute-se, na doutrina, sobre a conveniência de poder o Estado, pela preponderância do interesse público, tomar a iniciativa de proceder a todos os lançamentos. Entretanto, dadas as garantias que defluem do registro e sua importância para preservação dos negócios jurídicos referentes a imóveis, é suficiente a ação do particular. Embora predomine o princípio da instância, o sistema brasileiro de registro imobiliário é obrigatório, como visto no comentário ao art. 169, mesmo sem haver

pena expressamente cominada em lei para o inadimplemento da obrigação; o ofício imobiliário é receptor passivo dos papéis que lhe são exibidos⁷⁵³.

439. Encarregados da escrituração no protocolo — Importante alteração funcional foi introduzida pela LRP, ao permitir, em janeiro de 1976, que, além do oficial, pudessem outros funcionários, desde que expressamentecredenciados, preencher o livro do protocolo. No regime anterior só o serventuário podia exercer tal função, pela importância de que se revestia e se reveste. Apesar disso, a forma de trabalho se revelou contrária aos interesses do serviço, pela inviabilidade de ser atendida a exigência de escrituração diária só pelo serventuário. O resultado era negativo, embora a exigência fosse compreensível, pela unificação da responsabilidade.

Com a ampliação funcional, a escrituração do protocolo pode e deve ser encerrada todos os dias, ratificada no art. 185. A LNR confirmou a orientação ao permitir (art. 20) que tabeliães e registradores contratem

escreventes e auxiliares no regime trabalhista. No rol dos escreventes, designarão tantos quantos lhes pareçam conveniente como seus substitutos. Todos os atos próprios do registrador podem ser praticados simultaneamente, com ele, pelos substitutos designados, mas apenas um deles — cujo nome deve ser comunicado ao juiz corregedor encarregado da fiscalização do serviço — substitui o oficial nas ausências e nos impedimentos.

440. Prazo para exame e cálculo de custas — A ressalva final, quanto a cálculo de custas e exame do título, não é limitada por prazo específico. O prazo máximo para o registro é de trinta dias, em limite que não pode ser excedido. O texto carece de alteração legislativa que supra a omissão: o prazo para exame ou cálculo não deve ser superior a dez dias⁷⁵⁴.

Art. 175. São requisitos da escrituração do Livro n. 1—Protocolo:

I — o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie;

- II — a data da apresentação;
- III — o nome do apresentante;
- IV — a natureza formal do título;
- V — os atos que formalizar, resumidamente mencionados.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 183.

441. Requisitos formais de escrituração no protocolo — Os requisitos de escrituração são impostos ao oficial ou a quem lhe faça as vezes (art. 185). Devem merecer cuidadoso atendimento formal. O modelo de livro do protocolo, expedido com a lei, tem coluna de *anotações*, na qual são lançados os atos aos quais se reporte o título, em menção resumida, que, sem carecer de extensão maior, deve indicar a natureza do ato, distinta da natureza formal do instrumento apresentado.

Se a parte pedir prenotação do título, este é lançado imediatamente no protocolo, com todos os requisitos exigidos. Nenhuma protelação é admissível nesse caso, ainda que seja para melhor exame do título. Trata-se de direito do interessado, insuscetível de

sacrifício pela conveniência do registrador ⁷⁵⁵. O preenchimento datilográfico ou impresso através de computação é obrigatório para o protocolo em folhas soltas. Os livros pré-encadernados são manuscritos. A imposição do método mecânico ou eletrônico está no art. 3.º, § 2.º, com a conformação prática do serviço em folhas soltas. A garantia da precedência decorre do termo de encerramento lançado ao fim do expediente diário ⁷⁵⁶.

Art. 176. O Livro n. 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 n. 3.

§ 1.º A escrituração do Livro n. 2 obedecerá às seguintes normas:

I — cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II — são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

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

b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver;

(Item 3 com redação dada pela Lei n. 10.267, de 28-8- 2001.)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

III — são requisitos do registro no Livro n. 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2.º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.

(§ 2.º acrescido pela Lei n. 6.688, de 17-9-1979.)

§ 3.º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1.º será obtida a partir do memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica — ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais.

§ 4.º A identificação de que trata o § 3.º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

(§§ 3.º e 4.º acrescentados pela Lei n. 10.267, de 28-8-2001.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

442. Matrícula no livro 2 como núcleo do registro — Omitida, no art. 172, referência à *matrícula*, o art. 176 completa a indicação dos fins do registro predial. O livro 2, de Registro Geral, é o repositório básico, a alma do assentamento imobiliário. Por isso, sendo possível o uso de fichas, o oficial as controlará com o maior cuidado, seja preservando-as de dano, seja evitando extravios. Também deverá manter *indicadores real e pessoal* atualizados, com rigor, para as necessárias referências cruzadas.

Atos, indicados na cabeça do artigo em comentário, são hipóteses de registro e averbação enunciadas no art. 167,

diversamente da significação que se anotou comentando o art. 169. Os livros 2 e 3 se completam, com a particular amplitude do inciso VII do art. 178: podem ser registrados em seu inteiro teor no livro 3, a requerimento do interessado, os atos resumidamente contidos no livro 2.

A *matrícula* é a inserção do imóvel, situado no território de sua atribuição legal, feita no livro de registro, numerada sequencialmente, praticada sob responsabilidade do oficial do serviço de registro imobiliário, que o identifica e especifica.

443. Especificação de preenchimento do livro 2 — As normas de escrituração do livro 2 são extensas. Não sendo repetidas quanto aos demais, evidenciam o realce que a lei lhe deu, ao consolidar nele todos os livros que permitiam, no registro anterior, a escrituração registrária, exclusive o protocolo e os indicadores.

444. Cada imóvel tem matrícula própria — A *matrícula* é o núcleo do registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a

exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral. *Cada* imóvel (§ 1.º, I) indica a individualidade rigorosa da unidade predial. Na sistemática da lei, *cada* é interpretado em sentido estrito, indicando prédio matriculado, estremando-o de dúvida dos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo negociados em um só título, cada um terá matrícula individual. Traço assinalador da matrícula é o de referir-se exclusivamente ao imóvel, exigindo perfeita caracterização deste, distinguindo-o dos demais. Permite que prédios, lotes ou áreas contíguas, se assim o requerer o titular, sejam unificados sob matrícula única, formando um todo, distinto das unidades que o compuseram, individuado na área maior, provocando o cancelamento das matrículas de cada uma das partes originais⁷⁵⁷. Ou, ao contrário, pode ensejar desmembramento, limitado, no caso de áreas rurais, pelas restrições modulares da legislação agrária. O aspecto individuador da matrícula se reforça com o adjetivo *própria*. *Cada* e *própria* são palavras nucleares

para o intérprete, compatíveis com a anotação sistemática dos arts. 195, 227 e 236 758.

A locução *será aberta* não indica apenas ação que se esgote na primeira matrícula, pois, se o imóvel sofrer desmembramento ou fusão, haverá nova matrícula. O art. 176, § 1.º, é de efeito permanente, salvo exceção adiante indicada. Os arts. 195 e 236 repisam a mesma orientação, repetição tecnicamente condenável, mas que bem evidencia os fins da lei, calcados na segurança da matrícula.

445. Cautelas especiais com a matrícula — Sendo a matrícula o cerne do sistema do registro predial brasileiro, este só será realizado à plenitude com o perfeito atendimento dos requisitos impostos quanto a ela.

No enunciado do inciso II, a identificação do imóvel e sua perfeita caracterização crescem de dignidade. Ao final do ciclo de rotatividade completa da propriedade imobiliária numa região dada, cuja duração era avaliada em trinta anos 759, completar-se-ia seu repositório cadastral, mas a previsão

não se confirmou. As exigências que o oficial faça, para o atendimento desses objetivos, são encaradas, às vezes, com incompreensão pelas partes. Todavia, a perfeita caracterização é a única aceitável, dentro da lei, dando maior garantia ao interessado no registro.

A indicação dos característicos e confrontações, em núcleos densamente habitados, não é das que ofereçam maior dificuldade. É diversa a situação nas áreas rurais. Nestas, a descrição exige particular cuidado. É de evitar referência, comum na tradição brasileira, a árvores, touceiras isoladas, cercas, vegetais e acidentes facilmente removíveis. A tendência deve ser no sentido da clara delimitação, a contar de ponto inicial rigorosamente assinalado, de preferência evoluindo no sentido dos ponteiros do relógio, orientando-se segundo o meridiano do lugar, dados os rumos seguidos, levantados por instrumentos de precisão e mediante auxílio técnico competente. Tem-se difundido, entre nós, o levantamento aerofotogramétrico e o mapeamento de áreas rurais, em cartas de escala satisfatória, confeccionados pela Fundação IBGE. A prática

aprimora os títulos e contribui para o aperfeiçoamento do registro imobiliário.

Nas confrontações para imóveis urbanos e rurais, não devem ser aceitas expressões como “confrontando com quem de direito”, “com Fulano de tal ou sucessores”, ou outras dessa espécie. A menção dos vizinhos e confrontantes carece de perfeita e permanente atualização. Ajuda a estreimar uma propriedade de outra. A matrícula quer a individualização do imóvel, o que, para prédios urbanos, desconhecido o proprietário lindeiro, é satisfeito pela indicação de logradouro e número, se houver. Não havendo, por se tratar de terreno, a caracterização exigirá referência atualizada ao nome dos vizinhos.

A. Identificação do imóvel rural — Com as alterações introduzidas no § 1.º, II, 3, em 2001, a identificação desse imóvel passou a ser mais pormenorizada que a exigida no texto original, a contar da distinção entre o situado na área urbana e aquele que fica fora desse limite, sobretudo para ajustar-se ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — CCIR, exigido pelo art. 22 da Lei n. 4.947/66.

A identificação do imóvel rural na matrícula requer sejam indicados o código próprio do bem referido e os dados constantes do CCIR, *denominação*⁷⁶⁰ (a mesma desse código), características e confrontações, localização por município e comarca, bem como a área em hectares e seus submúltiplos. O sistema métrico decimal, de uso legal no Brasil, exige a adequação, passando a inaceitáveis as antigas referências a alqueires, partes, braças e assim por diante, ao se tornar definitiva a implantação do novo sistema, por ato do Poder Executivo federal.

Para o mesmo efeito de matrícula serão referidos, quanto ao imóvel urbano: características e confrontações, localização (município, distrito), área em metros quadrados ou outra unidade do sistema métrico decimal, logradouro, número atribuído pela municipalidade e designação cadastral, se houver (v., para autos judiciais, o art. 225).

O § 3.º, acrescido ao art. 176, tornou mais complexa a nova identificação dos imóveis rurais, quando submetidos a *desmembramento*, *parcelamento* ou *remembramento*.

Esses vocábulos têm sido utilizados com significados diversos, como se vê dos arts. 235, parágrafo único, e 170, embora sempre compreendam divisão ou união de áreas. Na Lei n. 6.766/79, *desmembramento* é utilizado para distingui-lo de *loteamento* (sem e com abertura de novas vias públicas), sob a designação genérica de parcelamento, cujos opostos são *remembramento* (a união de partes anteriormente separadas), *a fusão de matrículas* (art. 234) ou *a unificação de imóveis* (art. 235, *caput*, e incisos I e II), atos estes distintos, de espécies não confundíveis (v., ainda, os n. 638 e s.).

A identificação de que trata o § 3.º tornar-se-á obrigatória nos prazos fixados por ato do Poder Executivo (§ 4.º), em qualquer situação de transferência do direito real sobre o imóvel rural, onerosa ou gratuita, em escritura definitiva ou instrumento de compromisso. Cabe ao registrador estar atento para a expedição do ato ou de suas alterações, cuja competência é exclusiva do âmbito federal (CF, art. 22, XXV). V., ainda, o comentário ao art. 225.

B. Retificação para ajuste ao novo sistema

— A identificação do imóvel rural, quando não satisfaça as exigências do novo sistema, dependerá da apresentação de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado, integrado pela devida Anotação de Responsabilidade Técnica — ART. Deve oferecer as coordenadas dos vértices definidores dos limites do terreno e toda a linha perimetral, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA.

Trata-se de procedimento de retificação, ressalvadas as poucas exceções em que tais elementos constem da matrícula. Havendo interesse de terceiros, impõe sua citação (art. 213). O dispositivo não levou em conta a exigência da LRP, relativa à necessidade de coincidirem os registros sucessivos, de modo a não deixar dúvida de que a matrícula continua referindo-se por inteiro ao mesmo bem, como exigido pelos arts. 225, § 2.º, 196 e 197.

C. Responsabilidade pelo custeio e a isenção dos custos financeiros—Independentemente do lado registral, é bem claro que o

legislador não pensou na desproporção entre o custo das providências indicadas e a possibilidade econômica da maioria dos pequenos proprietários rurais, no Brasil.

O § 3.º inova na linguagem relativa a custas e emolumentos, sem nenhum benefício para a clareza, ao garantir a *isenção de custos financeiros*, quando imóveis rurais de um proprietário não excedam quatro módulos fiscais. O parágrafo omite referência esclarecedora do plural para *imóveis rurais*. É razoável entender que podem ser ou não contíguos ou no mesmo Município, bastando satisfação do limite superficial, medido em hectares ou fração deles. *Custos financeiros* correspondem ao preço do dinheiro empregado, ou seja, aos juros e encargos decorrentes, o que tira parte substancial do benefício da isenção. O pormenor econômico é relevante. A obrigatoriedade da identificação pela nova ordem legal resultará em despesas, mas a isenção só terá aplicação se exigir financiamento e se o levantamento se referir a todos os imóveis do mesmo proprietário. É razoável interpretar o dispositivo no sentido

de garantir a isenção para o dono de um só imóvel que não exceda quatro módulos.

As municipalidades, no futuro, deverão cadastrar as propriedades urbanas. O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), apesar das deficiências anotadas desde sua fundação, acabará por operar o mesmo efeito quanto à propriedade rural. Enquanto esses cadastros não forem de confiabilidade aceitável, as referências aos números de contribuinte ou de cadastro podem ser subsidiariamente feitas, para aperfeiçoamento da matrícula.

O *nome do proprietário* é o de quem tenha tal condição no momento da matrícula. O dispositivo (art. 176, § 1.º, II, n. 4) é de natureza transitória, aplicável à matrícula inicial, com o primeiro registro posterior a 1.º de janeiro de 1976. Depois, as transferências de propriedade, sem alteração do imóvel, constarão de registros ao pé da matrícula respectiva. A indicação do proprietário afirma a filiação dominial no momento da matrícula.

Também se destina a efeito transitório a exigência de *número anterior do registro* (n.

5), expressão utilizada no sentido de transcrição e inscrição (art. 168) que tenham sido feitas no regime do CC/16 e legislação subsequente até 1976, para preservar o princípio da continuidade.

Nas matrículas posteriores, alterado que seja o imóvel, não será indicado o registro, mas a matrícula anterior, como se confirma interpretando o dispositivo em conjunto com o art. 237.

No Estado de São Paulo, a Corregedoria-Geral da Justiça passou a determinar, em novembro de 1993, que a matrícula indique o registro anterior e sua data, ampliando a regra legal. Tratando-se de imóvel oriundo de loteamento, quer a Corregedoria que o oficial lance o número do registro ou a inscrição do parcelamento. A deliberação se destina a permitir a simplificação das certidões em que o tempo do registro anterior tenha ultrapassado o prazo prescricional.

446. Exigências especiais quanto ao registro — A referência a requisitos de escrituração apenas para o livro 2, e não para todos, seria desnecessária não fosse a má

técnica com que a palavra *registro* foi inserida em diversos passos da lei. No assentamento de penhora, arresto ou sequestro acrescentam-se: nome do juiz, do depositário, das partes e natureza do processo (art. 239).

À identificação do proprietário, na matrícula, se acresce a das partes, no registro. A pessoa jurídica será admitida quando indicado seu número de cadastro nacional da pessoa jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) ou outro que a tecnoburocracia engendre no futuro⁷⁶¹. Para a pessoa física, considerando a realidade nacional, em que muitas pessoas não dispõem de documento de identidade, pode ser utilizada a certidão do registro civil, comprovando filiação, indicados o cartório, livro e folha e data em que ocorreu o registro.

Os n. 3 e 4 do inciso III devem ser lidos em conjunto com o art. 221.

O *valor* (inciso III, n. 5) é o que consta do título submetido, ainda que o oficial tenha ciência de preço verdadeiro diverso. Para fins fiscais, porém, o mínimo é o venal, quando houver, fixado pelo Poder Público

762. Pode o oficial não aceitar valor inferior ao do lançamento fiscal, seja para anotar no assento, seja para cobrança dos emolumentos aos quais tiver direito. O *valor* pode ser indicado em moeda estrangeira, como referencial para seu pagamento em moeda nacional.

As *condições* completam a manifestação de vontade no instrumento levado a registro (inciso III, n. 5). Na compra e venda (art. 167, I, 29) o oficial verifica se é:

a) *pura*— assinada a escritura, o ajuste se tem por perfeito e acabado, apto ao assentamento da transferência de domínio, vedado o arrependimento, não exigindo qualquer complemento de manifestação das partes para afirmar o consentimento; ou

b) *condicional*— as partes subordinam a eficácia do contrato a uma condição suspensiva ou resolutiva, a ser lançada no registro imobiliário.

O registro da compra e venda das duas espécies (*pura* ou *condicional*, como indicado no art. 167) não se confunde com o do compromisso de compra e venda. A anotação alusiva às condições satisfaz o requisito legal

sem abrir exceção à análise extrínseca que cabe ao registrador.

Ao verificar as condições de uma compra e venda ou de permuta (à qual aquela se equipara), pode o registrador ter de examinar convenção de pacto comissório⁷⁶³, pelo qual as partes acertam o negócio sob a reserva, assegurada ao vendedor, de opção entre receber o preço ajustado ou ter o contrato por rescindido, se o comprador cair em mora. Trata-se de negócio registrável, pois é venda condicional. A condição, indicada no pacto, será lançada na matrícula⁷⁶⁴. Os pagamentos comprovados com a quitação emitida pelo credor serão averbados a requerimento do interessado.

A Lei n. 6.688/79 constituiu lamentável quebra de sistema, limitando as exigências de registro e matrícula para instrumentos públicos lavrados ou homologados entre 23 de novembro de 1939 e 31 de dezembro de 1975. Estabeleceu forma extravagante de matrícula e de registro a benefício daqueles que retardaram o assentamento imobiliário: o direito, paradoxalmente, veio socorrer os que dormiram...

Constarão dos títulos referentes ao período mencionado os seguintes requisitos, sem os quais o registro e a matrícula não serão feitos:

a) número de ordem e da transcrição anterior; se houver inscrição anterior, também será referida;

b) data;

c) circunscrição judiciária ou administrativa em que é situado o imóvel, conforme a respectiva legislação estadual vigente ao tempo em que o título foi lavrado;

d) denominação do imóvel, se rural; rua e número, se urbano; se terreno, lado do logradouro em que se situa e distância métrica de prédio ou de esquina mais próxima; se unidade autônoma, designação numérica e assentamento da incorporação condominial;

e) características e confrontações do imóvel, com precisão, dando os nomes completos dos confrontantes;

f) quanto ao adquirente, transmitente e terceiro constante do título: nome, profissão, estado civil, se pessoa natural; nome, domicílio, registro fiscal, registro de comércio ou

civil de pessoa jurídica, forma contratual ou estatutária de representação, qualificação do representante, se pessoa jurídica; para o adquirente, pessoa natural, também a residência;

g) forma do título, data e nome da autoridade subscriptora (juiz, escrivão, tabelião);

h) título de transmissão;

i) valor e condições do contrato, com todas as cláusulas adjetas que possam afetar terceiros, das quais seja necessária a publicidade⁷⁶⁵.

447. Estatuto da Cidade — A edição do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01) correspondeu à súmula, na legislação federal, das normas gerais da política urbana. Do ponto de vista do delegado de registro imobiliário, as muitas alternativas constitucionais e legais reclamam a interpretação atenta da lei da União, sem excluir a interferência específica dos interesses locais, como se passa a examinar.

A. O Plano Diretor— Em cada Município de cada Comarca brasileira, o registrador imobiliário é chamado a examinar vários processos de aplicação da política urbana,

gerada pelo Estatuto, a contar da Carta Magna, conforme se faz neste número, sob o enfoque predominante da registrabilidade e de seus efeitos.

O plano diretor será o documento básico para o conhecimento do registrador, acrescido das leis especiais que, em sua urbe, completarão apoio da informação jurídica, de consulta indispensável, na adequada aplicação estatutária ao registro de imóveis.

B. Normas municipais — O Estatuto cria várias alternativas para o aproveitamento do solo urbano, na forma da lei municipal. Repercutem no serviço de imóveis as geradoras de registros ou averbações na matrícula. Assim, por exemplo, o coeficiente de aproveitamento da área, a operação urbana comunicada e o usucapião coletivo somente interessam ao serviço quando decorrer deles qualquer assentamento previsto em lei, processado na via administrativa ou judiciária.

C. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios — A compulsoriedade se impõe mediante ato administrativo, notificador de medida adotada pelo Poder Público, provido de força coercitiva, endereçado ao munícipe,

informando-o quanto ao decidido a respeito do imóvel de sua propriedade.

O Município pode, no que concerne à área incluída no plano diretor (art. 5.º) e com apoio em lei municipal específica de sua competência⁷⁶⁶, determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Na Comarca à qual o Município esteja integrado, o registrador deve dar atenção às modificações introduzidas.

As condições e os prazos para implementação da obrigação são previstos na lei especial. A participação do serviço imobiliário começa com a notificação do proprietário, pelo Poder Executivo municipal, para o cumprimento de uma das alternativas da obrigação. A notificação é averbada no cartório de registro de imóveis e impõe, ao oficial, cuidadoso exame de seus requisitos formais, integrados à sequência lógica das providências administrativas previstas na lei.

O encarregado da notificação ao proprietário será funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, cuja atribuição não pode ser cumprida fora dos limites da

respectiva cidade. A combinação dos arts. 18 e 30 da Constituição afirma a autonomia de cada Município e seu predomínio decisório no exercício da competência para promover adequado ordenamento territorial e controle da ocupação do seu solo urbano.

A notícia ao dono do imóvel será pessoal e não por carta, ante sua clara atribuição a um servidor do Município. A pessoa jurídica proprietária será notificada na pessoa do titular de poderes de gerência geral ou administração.

A notificação se destina ao proprietário, único referido na lei e, por extensão, ao compromissário comprador, o cessionário de direitos de aquisição cujos títulos estiverem registrados, mas não ao possuidor. O oficial verificará, no Município em que situada a área atribuída a seu serviço, pela lei estadual, tanto os termos da lei municipal específica quanto os do Plano Diretor, para constatar se o imóvel se acha nos limites nelas mencionados.

Não encontrado o proprietário e sendo ignorado seu endereço, em verificação da exclusiva responsabilidade municipal, deve ser

expedido edital, com prazo fixado na lei local, o qual, por analogia, valerá por trinta dias⁷⁶⁷ antes de ser pedida a averbação na matrícula. É imprescindível que a notificação seja frustrada em três diligências sucessivas, em dias diversos, para que a autoridade possa expedir o edital para o mesmo fim, dando-lhe divulgação ao menos no órgão oficial, por uma vez. As circunstâncias indicadas devem constar do documento apresentado ao delegado, para a averbação.

Cabe ao registrador certificar-se, no momento da averbação, que os prazos não foram inferiores a:

a) um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

b) dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

A lei não especifica os aspectos formais do edital, tema estranho ao delegado de registros. Tanto a notificação pessoal quanto a editalícia devem satisfazer elementos indicados na lei: o destinatário é aquele em cujo nome o bem está assentado; o imóvel, no

todo ou em parte, está em área para a qual a lei especial e o Plano Diretor permitem a imposição de sua utilização. Constando do registro que o imóvel está compromissado a terceiro, a notificação será feita ao titular do domínio e ao compromissário.

Não há impedimentos de que seja registrada a transmissão do imóvel, por ato entre vivos ou por causa da morte, posterior à data da notificação, porquanto a obrigação de implementar o objeto definido pela Administração continua sem que quaisquer prazos sejam interrompidos.

D. Usucapião especial individual de imóvel urbano — A especial classificação do Estatuto não se confunde com o usucapião extraordinário ou especial do CC/02 (arts. 1.238 e s.). A norma codificada é posterior ao Estatuto da Cidade, mas como este subordinada aos arts. 183 (imóvel urbano) e 191 (imóvel rural) da CF. O Estatuto reproduziu, no art. 9.º, o art. 183, mas lhe faz um acréscimo (“área ou edificação”) ou redução (omitiu “a concessão de uso”), alterou a redação no § 2.º (“o direito de que trata este artigo” em lugar de “esse direito”) e aditou o

§ 3.º, do seguinte teor: “Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão”.

O conjunto dos elementos indicados no parágrafo anterior é, como regra, estranho à responsabilidade do registrador. E mesmo levando em conta a inconstitucionalidade do § 3.º acrescido pelo art. 9.º do Estatuto. A expressão “herdeiro legítimo” conflita com a proibição de distinção entre filhos, contida no art. 227, § 6.º, da Carta Magna e no art. 1.596 do CC/02. Este, sendo norma posterior, revogou nessa parte o Estatuto da Cidade. As condições autorizadoras do usucapão especial são verificadas em juízo. Consistem na posse pelo autor, como sua, de área ou edificação urbana de até 250m², pelo prazo mínimo de cinco anos, ininterruptos. A utilização é requerida para sua moradia ou de sua família, conforme também se refere, com alguma repetição, no comentário do art. 226.

Satisfeitos tais requisitos, a sentença afirmará a aquisição do domínio, contanto

que, como derradeira condição limitativa, não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 9.º).

O título judicial de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos em conjunto, independentemente do estado civil. O delegado deve acolher o título e o levar a registro, salvo se, por exemplo, constar de seus assentamentos propriedade do autor antes de distribuir a inicial de usucapião, que este tenha omitido ao submeter sua pretensão ao juízo competente. Isto é: pode recusar o registro apenas diante de elemento registrário indubitado, evidente por si mesmo.

E. Usucapião especial coletivo — O segundo tipo de usucapião especial é coletivo e exige mais cuidado quando o mandado judicial lhe for apresentado. Também cabe para áreas urbanas com mais de 250m² (art. 10), mas apenas em espaços ocupados por população de baixa renda para sua moradia. Subsiste o prazo ininterrupto de cinco anos e sem oposição, sem ser possível compatibilizar a identificação de cada terreno com o

correspondente possuidor. Nenhum desses elementos é verificável pelo oficial.

O usucapião coletivo é admitido, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, o que permite a informação esclarecedora do registrador ao seu juiz corregedor, se os elementos constantes do título não confirmarem a condição legal.

Muito embora a forma coletiva seja declarada pelo juiz, mediante sentença, e que esta sirva de título para registro no cartório de registro de imóveis, o registrador deve estar atento para a relação entre a área total ocupada e as frações ideais de terreno atribuídas a cada possuidor, independentemente da dimensão da área parcial que cada um ocupe. A independência da dimensão não se refere às medidas métricas da superfície quadrada do todo, pois as frações ideais são parte dele, que a sentença reconheceu como sendo ocupação coletiva. Simples: a soma das metragens ou dos percentuais das frações ideais é igual à área do todo ou a cem por cento deste. Quer as frações ideais sejam indicadas em metros e seus

submúltiplos, quer sejam em percentuais do todo, a adição de todas as partes é necessariamente igual à área do bem usucapido.

Há restrições especiais para a propriedade coletiva: o condomínio especial assim constituído é indivisível. Também é inextinguível, como regra, mas a assembleia regular dos condôminos pode deliberar a extinção por, no mínimo, dois terços da totalidade deles e isso apenas no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio. A ata assemblear, com as formalidades de convocação, ordem do dia, lista de presença e votos é o título a ser examinado pelo registrador. A lei não prevê *quorum* de instalação da reunião. O voto favorável é de dois terços dos condôminos cujos nomes constaram da sentença.

Nada obstante o relevo social em favor das populações de baixa renda, o usucapião especial coletivo obedece, pelo menos, a um dado necessariamente preciso, o dos característicos e confrontações da propriedade condominial coletiva gerada pelo usucapião coletivo, como medida assecuratória de paz social, em face dos terceiros, titulares de

registro ou de posse de imóveis contíguos à área usucapida. A linha perimetral é a gerada pelo conjunto das ocupações até o limite respeitado pelos usucapiantes, que manifestaram oposição a maior avanço deles.

F. Sobrestamento de outras ações — Na pendência da ação de usucapião especial urbano individual ou coletivo, ficarão sobrestadas (art. 11) quaisquer outras ações, propostas depois dela, relativamente ao imóvel usucapiendo. O sobrestamento se refere apenas a ações petitórias, possessórias ou de outra natureza, propostas depois de estar em curso a de usucapião especial urbano e não às que estavam em andamento quando afirmada em juízo a prescrição aquisitiva.

G. Direito de superfície — O direito de superfície, criado no mesmo Estatuto (arts. 21 a 24), é do proprietário. Decorre da concessão, a outrem, do direito de construir ou plantar, por tempo determinado, formalizado em instrumento público, do titular do domínio em favor do superficiário, lançado

no registro de imóveis, concedendo-lhe a utilização do terreno, na forma do contrato.

O concedente tanto pode ser um ente privado quanto pessoa jurídica de direito público interno, mas se rege pelo CC/02 (arts. 1.369 a 1.377), no que não for diversamente disciplinado em lei especial, mesmo que anterior ao Código, tendo em vista a exceção admitida pelo último dos artigos referidos.

O direito de superfície, sendo real⁷⁶⁸, subordina-se a todos os requisitos deste para sua registrabilidade e para a forma de sua constituição. Abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, conforme vier estabelecido no ajuste respectivo, entre as partes, atendida a legislação urbanística. O Estatuto da Cidade faz menção restrita à legislação urbanística, mas é evidente por si mesmo que a normatividade do espaço aéreo, do meio ambiente, das águas, enfim, a de todas as leis pertinentes, é verificada pelo registrador, quando, sendo referentes a tais meios, o contrato lhe seja submetido.

A concessão do direito de superfície pode ser por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosa (CC/02, art. 1.370), cabendo ao serviço registral apenas o exame extrínseco da escritura, sem interesse pelas condições negociais. Sua transferência é permitida, submetida aos mesmos requisitos, novamente obedecidos os termos do contrato, salvo se este a vedar expressamente. O registrador recusará o assentamento do contrato se o concedente houver estipulado a exigência de qualquer pagamento por eventual transferência (CC/02, art. 1.372).

Os direitos do superficiário transmitem-se a seus herdeiros, integrando o monte partível. A transmissão pela via sucessória obedece às regras do processo civil⁷⁶⁹ e do direito material⁷⁷⁰. Se o casamento do falecido for em comunhão de bens, a meação do cônjuge é assegurada.

O superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros, em caso de alienação do terreno, ou

do direito de superfície (arts. 513 e 1.373 do CC/02).

A extinção do direito de superfície é averbável no serviço registral de imóveis, recuperando o proprietário o pleno domínio do terreno (arts. 23 e 24 do Estatuto). Pode caracterizar-se pela rescisão, pelo advento do termo e pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário, conforme sentença judicial que assim o determine. *Termo*, nesse caso, é o que resulta da verificação de uma condição resolutiva, a qual, em acontecendo, extingue a vigência do negócio jurídico (arts. 127 e 129 do CC/02). O termo é resolutivo porque, ocorrido o evento futuro e certo, indicado no acordo de vontades, este se encerra. Em regra, não cabe ao registrador interpretar as cláusulas contratuais, salvo se, em se tratando de data, a avença especificar o fim do ajuste, independentemente de qualquer outra providência dos signatários. Bastará, nessa alternativa, o requerimento do interessado.

O título registral, no caso de descumprimento, salvo na hipótese de

concordância expressa das partes, depende de sentença, com trânsito em julgado. Na rescisão por acordo, o instrumento público é exigido, pois o distrato se faz pela forma do contrato a rescindir. A quitação não se subordina ao mesmo critério formal (CC/02, art. 472).

O cancelamento do registro de outorga do direito de superfície somente se prova, em face de terceiros, pela averbação na matrícula.

H. Direito de preempção — O Poder Público municipal tem preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa⁷⁷¹ entre particulares (art. 25 do Estatuto da Cidade). Para tanto, deve satisfazer o requisito de lei municipal especial e lei do Plano Diretor, delimitando as áreas sobre as quais esse direito incidirá, com prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável por mais cinco, mas apenas a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

A alienação onerosa, de que cuida o art. 25 mencionado, é formalizada no contrato de compra e venda entre vivos, definitivo ou do

compromisso, quando registrado. Tratando-se de Município desobrigado de Plano Diretor, a lei municipal específica poderá assegurar a preempção.

Para alienar imóvel situado na área delimitada, o proprietário notificará o Município de sua intenção, para que este, em até trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo. A ultrapassagem do prazo gera decadência do direito municipal, que se extingue. A notificação se situa na órbita do direito das obrigações, não sendo registrável, visto que alheia aos fins previstos no art. 172 da LRP.

O direito de preempção é estranho às questões registrárias. Envolve a Administração Municipal e o proprietário, até porque a lei do Município é meio inviável para determinar registro ou averbação, à vista da competência exclusiva da União.

A matéria, contudo, tem interesse para o registrador, porque é seu o dever de conhecer a correspondente legislação municipal e saber, em sua circunscrição imobiliária, as áreas sobre as quais o Poder Público tem direito de preferência. A cautela é reforçada

com a leitura do § 5.º do art. 27, pelo qual a alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

I. Concessão e autorização de uso de imóvel público — O Dec.-Lei n. 27 1/67 dispôs a respeito de vários assuntos, aí incluído o loteamento urbano (parte em que foi inteiramente revogado), mas tratou também de concessão de uso como direito real resolúvel. No CC/02, o uso é o direito atribuído ao seu beneficiário de usar da coisa e perceber seus frutos, quando o exigirem as necessidades suas e de sua família (art. 1.412). Em 2001 a MP n. 2.220 contemplou quatro espécies:

a) concessão de uso especial de imóvel público identificado, com até 250m², para fins de moradia, em favor do possuidor e de sua família, sem levar em conta seu limite de renda ou dos beneficiados;

b) concessão de uso especial de imóvel público, com mais de 250m², não identificado, para fins de moradia, em favor de possuidores, considerados coletivamente integrantes de população de baixa renda;

c) concessão a ocupante regularmente inscrito no respectivo órgão do Poder Público, da União, do Estado, do Distrito Federal e do Município, mediante opção para obter direito especial de uso, conforme vier a ser estabelecido nos respectivos regulamentos, que podem ser emitidos em conjunto ou separadamente pelos titulares do domínio do bem possuído e pelo Município;

d) autorização de uso de imóvel público, de até 250m², para fins comerciais.

A concessão e a autorização devem ser compreendidas nos termos do direito administrativo. A *autorização* é sempre dada a título precário e revogável ao exclusivo critério do Poder Público. Não é registrável. A *concessão* vincula o Poder concedente e o concessionário, sendo registrada no serviço imobiliário e averbado o cancelamento.

Há regras aplicáveis aos quatro casos, que não interessam diretamente ao registrador, cabendo-lhe apenas verificar, no título que lhe for submetido:

a) tipo (concessão, simples ou com opção e autorização);

b) o outorgante (órgão do Poder Público, devidamente caracterizado, com o correspondente embasamento legal ou o órgão do Judiciário emitente de sentença trânsita em julgado);

c) a localização na zona urbana do respectivo Município. Muito embora o art. 2.º da MP não refira expressamente a área urbana, havendo remissão aos “imóveis de que trata o art. 1.º”, a inferência é inafastável.

Se for do conhecimento do registrário que o beneficiado, sua esposa ou companheira sejam proprietários ou concessionários de outro imóvel urbano ou rural, mesmo que fora do Município, tem o dever de o denunciar.

J. Concessão coletiva de uso — A concessão de forma coletiva, nada obstante sua natureza, deve identificar os concessionários, para fins de satisfazer as exigências do registro e a eventual divisão das frações ideais a cada possuidor. Não cabe ao oficial verificar as dimensões e as participações, mas guiar-se pelo título expedido pelo Poder Público. Muito embora os bens públicos não sejam sujeitos a registro, se de seus

assentamentos constarem indicações suficientes para impugnar a caracterização do imóvel dado em concessão ou autorização de uso, deve fazer exigência aos interessados no registro, para regularizarem o título, sobretudo se da descrição puder resultar ofensa ao direito de terceiros.

Para as alternativas de concessão (excluída, portanto, a autorização), sendo concedente a União ou o Estado, o interessado na concessão de uso especial para fins de moradia deverá juntar certidão expedida pela Municipalidade, atestando localização na zona urbana e destinação para moradia.

Na concessão coletiva o título deverá indicar necessariamente a fração ideal cabente a cada possuidor, limitada ao máximo proporcional equivalente a 250m².

L. Extinção da concessão de uso e cancelamento do registro — A MP 2.220/01 condicionou a extinção do uso especial concedido a duas alternativas em relação à conduta do concessionário:

a) dar ao imóvel destinação diversa da moradia, para si ou para sua família;

b) adquirir propriedade ou concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Em qualquer caso, o cancelamento depende de título expedido pelo mesmo Poder que concedeu ou autorizou o uso especial ou de sentença judicial, cujos termos serão observados pelo registrador para o respectivo lançamento.

Art. 177. O Livro n. 3 — Registro Auxiliar — será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Direito anterior: O Dec. n. 4.857/39 previa “Registro Auxiliar” (art. 197), com outras funções.

448. Atos que não digam respeito a imóvel matriculado — Na expressão *registro dos atos*, o vocábulo *registro* tem o comum significado de qualquer lançamento feito em livro próprio, distinto do específico que lhe foi atribuído no art. 168⁷⁷².

O âmbito do art. 172 é ampliado: direitos sem referência *direta* a imóvel matriculado podem constar do registro predial, embora feitos necessariamente no lugar da situação daquele (art. 169).

Relação direta do registro com o imóvel é a que lhe diga respeito, seja para o caracterizar, seja para indicar os atos relacionados no art. 167.

A referência a *imóvel matriculado* demonstra que, havendo registro a ser feito no livro 3, o lançamento será precedido pela matrícula. É exegese ajustada ao art. 176, § 1.º, I, aos arts. 195 e 228 e, particularmente, à exigência dos arts. 195 e 236, segundo a qual nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado⁷⁷³.

Art. 178. Registrar-se-ão no Livro n. 3 — Registro Auxiliar:

1 — a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a

prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

II — as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III — as convenções de condomínio;

IV — o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V — as convenções antenupciais;

VI — os contratos de penhor rural;

VII — os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro n. 2.

Direito anterior: Não há disposição semelhante.

449. Atos a registrar no livro 3 — O fim principal do livro 3 é constituir repositório de atos sem relação imediata com imóvel matriculado, mas cujo registro deve ser feito no cartório imobiliário, em virtude de disposição de lei (art. 177). Há um objetivo acessório, que foge à regra geral: no livro

auxiliar se lançam, em inteiro teor, atos diretamente referentes a imóveis, inseridos, por isso mesmo, no livro 2.

A sociedade anônima pode emitir debêntures, que conferem, a seus titulares, direito de crédito contra ela, assegurado por garantia real ou garantia flutuante⁷⁷⁴. A emissão de debêntures teve seus requisitos modificados pela Lei n. 10.303/01, para os seguintes:

a) arquivamento no Serviço de Registro de Empresas e publicação da ata da assembleia geral que deliberou sobre a emissão;

b) inserção da escritura de emissão no registro do comércio da sede da companhia, conforme indicado em seu estatuto;

c) constituição de garantias reais, se for o caso⁷⁷⁵.

A emissão de debêntures deixou de interessar diretamente ao registrador imobiliário, salvo no caso de serem constituídas garantias reais, nos termos do inciso III do art. 62 da LSA, os quais são subordinados às normas da LRP⁷⁷⁶.

São requisitos da escritura de emissão de debêntures a indicação dos direitos conferidos por estas, suas garantias e condições e a intervenção obrigatória do agente fiduciário dos debenturistas. Os aditamentos à escritura serão averbados, dependendo a substituição dos bens dados em garantia da anuência do agente fiduciário⁷⁷⁷.

A emissão de debêntures envolve as espécies previstas na LSA, mas só interessam ao exame do registrador imobiliário quando a escritura de emissão dispuser sobre garantia real⁷⁷⁸.

Exceto os atos relacionados no art. 167, os demais são atribuídos ao livro 3 (art. 176, *caput*), para fins de registro. O mesmo critério se aplica ao assentamento em folhas soltas.

450. Outros lançamentos — Além do registro das cédulas de crédito rural e de crédito industrial, outras que sejam criadas, assemelhadas, serão levadas a registro no livro 3, sempre que haja previsão legal expressa, como acontece com a *cédula de*

crédito à exportação e com a *nota de crédito à exportação* (Lei n. 6.313/75).

As *cédulas de crédito rural* são indicadas genericamente no inciso II, mas apenas as espécies hipotecárias (pura e hipotecária-pignoratória) são lançadas na matrícula, porque atinentes a imóveis. O mesmo ocorre quando a cédula de crédito inclui contrato de penhor rural. Assim é por fidelidade ao sistema registrário nacional⁷⁷⁹, embora todas sejam registradas no livro 3.

Art. 179. O Livro n. 4 — Indicador Real — será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

§ 1.º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro n. 4 conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

§ 2.º Adotado o sistema previsto no parágrafo precedente, os oficiais deverão ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas,

quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 188.

451. A vantajosa manutenção do indicador real — Embora tivesse, no direito anterior, finalidade semelhante à que hoje lhe é atribuída, o indicador real jamais garantiu suficiente segurança à exata caracterização de cada imóvel de uma região dada. Foi mantido, todavia, com razão. Representa, paralelamente à matrícula, segundo e útil repositório predial.

No sistema de 1939, o indicador real continha referências hoje pertinentes à matrícula. Outras foram acrescentadas. Talvez se obtenha, até o fim das duas primeiras décadas do século XXI, o cadastramento efetivo da propriedade imóvel no Brasil⁷⁸⁰.

452. Todos os imóveis figuram no indicador real — A referência a “*todos os imóveis que figurarem nos demais livros*” é imprópria. Os imóveis aparecem apenas no livro 2, de registro geral. Anota-se o *título* no

protocolo; no livro 3, *ato* que não diga respeito diretamente a imóvel matriculado, salvo o inciso VII do art. 178; o livro 5 é o *indicador pessoal*, com o *nome de pessoas* que, individual ou coletivamente, apareçam nos outros livros. O legislador transpôs, piorada, a redação do art. 188 do Decreto n. 4.857/39, onde se atribuía ao indicador real a condição de “repositório de todos os imóveis que, direta ou indiretamente, figurarem nos livros n. 2, 3, 4 e 8”. Entendo que nenhum imóvel transcrito, inscrito, registrado ou matriculado pode estar ausente do livro 4, sendo lido o plural “livros” como fazendo remissão também aos da lei anterior.

453. Livro-índice — O § 2.^o constitui regra obrigatória para o oficial. Não fica ao seu arbítrio a manutenção do livro-índice ou de fichas por ruas das zonas urbanas e de nomes e situações dos imóveis rurais. O livro-índice é importante. Convém à confiabilidade e ao bom andamento do registro sua escrituração rigorosa e que os juízes corregedores o examinem, com atenção, em suas correições. É da observância atenta das

exigências pertinentes ao indicador real, em conjunto com as decorrentes da matrícula, que o registro imobiliário brasileiro acabará por ter a desejada segurança. No direito anterior, o art. 189 ensejava que, para auxiliar a consulta, os oficiais pudessem fazer índice por ruas e números ou nomes e situações. Era-lhes permitido adotar o sistema de fichas, sob sua exclusiva responsabilidade. A escolha era facultativamente atribuída ao oficial, mas sua responsabilidade, plena. Isso resultou na adoção sistemática. Agora, porém, como se extrai da redação diversa dada ao § 2.º, trata-se de obrigatória imposição. A eletrônica, em constante progresso, tenderá a facilitar o controle dos registros e o cruzamento de informações para fins de busca.

Art. 180. O Livro n. 5 — Indicador Pessoal — dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

Parágrafo único. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro n. 5 conterà, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá, indefinidamente, nos livros da mesma espécie. Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 190.

454. O indicador pessoal — Manteve-se a mesma estrutura do direito anterior, em cujo período de vigência o indicador pessoal foi grande fonte de informações e publicidade do registro imobiliário. Não era isento de dúvidas, dadas, em especial, as pequenas variações dos nomes de pessoas, às vezes permitindo registros duplos, mas constituiu o centro das referências e buscas que se reportavam ao nome dos titulares de direitos reais, contidos nos livros imobiliários.

No parágrafo único, como ocorre no § 1.º do artigo anterior, a redação começa pela negativa: “não utilizado o sistema de fichas...”. Nessa hipótese, o livro 5 atende a exigências especiais, dispensadas se transpostas para um fichário de pessoas.

455. Vantagens do livro-índice — O livro-índice, que no caso do indicador real é obrigatório, aqui é facultativo, ficando a juízo do oficial. Todavia, dada a importância que ainda tem o indicador pessoal, é aconselhável que o índice seja mantido e atualizado. Evita o contínuo manuseio das fichas, assegura-lhes com mais facilidade a preservação da ordem, diminui a necessidade de consulta repetida ao indicador pessoal. Em próxima revisão legislativa será conveniente inclusão de emenda que torne obrigatória a adoção do livro-índice. Embora a lei continue referindo livro-índice, recomenda-se a vantagem da clareza e da rapidez da indexação do indicador pessoal por meio de computador, uma vez provido da necessária capacidade, nos serviços de grande movimento, e assegurados meios complementares de arquivamento, denominado *back-up* ou becape, na adaptação corrente, em disquete ou disco compacto de gravação digital (CD-ROM).

Quando várias pessoas, em conjunto, figurarem de um dos lados da relação jurídica levada a registro, cada uma delas terá seu

nome inserido no indicador pessoal. Quando do negócio jurídico resulte indireta referência a alguém, este será mencionado juntamente com a indicação do número de ordem, de modo a tornar possível a pronta localização e a segura certificação do ato ao qual se refira.

Art. 181. Poderão ser abertos e escriturados, concomitantemente, até 10 (dez) livros de “Registro Geral”, obedecendo, neste caso, a sua escrituração ao algarismo final da matrícula, sendo as matrículas de número final 1 (um) feitas no Livro 2-1, as de final 2 (dois) no Livro 2-2 e as de final 3 (três) no Livro 2-3, e assim, sucessivamente.

Parágrafo único. Também poderão ser desdobrados, a critério do oficial, os Livros ns. 3 “Registro Auxiliar”, 4 “Indicador Real” e 5 “Indicador Pessoal”.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

456. Desdobramento de livros — O oficial do registro imobiliário deve conhecer as possibilidades de movimento de sua serventia e atuar, em relação a ela, de maneira a assegurar serviço eficiente, para preservar precedência na ordem de entrada dos títulos (art. 11), mas também para garantir rigoroso respeito aos prazos.

Pela importância que ainda detém a propriedade imóvel em nossa sociedade, a qualidade do serviço do cartório imobiliário traz repercussões que exigem atento controle. Por isso a lei confia ao descortino do serventuário o desdobramento de livros. O registro geral pode ser escriturado em até dez volumes, incumbindo ao serventuário adotar sistema que dê melhor resultado, sem prejuízo da segurança. Os desdobramentos, para que seja mantido o sistema previsto pelo artigo, são de dois ou cinco livros, de modo a assegurar a afinação no lançamento das matrículas.

Nada obsta, entretanto, a que o critério seja mudado, ao longo do tempo, se a experiência assim o recomendar. As mudanças

devem ser introduzidas com parcimônia, para evitar confusões ou dificuldades.

O desdobramento dos livros 3, 4 e 5 não se subordina à mesma restrição numérica, ficando à escolha do oficial.

O desdobramento de qualquer dos livros não depende de prévia ordem administrativa do juiz corregedor, superada operacionalmente quando permitido o lançamento em folhas soltas.

Capítulo III

DO PROCESSO DE REGISTRO

457. Três linhas normativas na instrumentação do registro — A palavra *registro* no título deste capítulo é usada em seu significado comum, pois engloba as antigas *transcrição* e *inscrição* e também inclui normas sobre a matrícula.

Referente ao *processo*, contém, ainda assim, três linhas distintas: a que diz respeito à instrumentação registrária; a que se refere ao cumprimento ou à recusa de satisfação a exigências do oficial e a da retificação, quando afirme o interessado que o teor do registro não exprime a verdade.

Inclui outrossim normas estranhas ao procedimento (p. ex., o art. 215 diz nulos os registros efetuados após abertura de falência) ou relacionadas com a ordem de serviço (os

arts. 208 e 209 dispõem sobre a atividade da serventia dentro do horário fixado, reportando-se à regra geral dos arts. 8.º e 9.º).

Processo no título é usado em sentido instrumental: corresponde aos cuidados a serem adotados pelo oficial, nas diversas etapas que, desde a apresentação de um título pelo interessado, podem terminar dando origem a um registro.

A normatividade fundamental do trabalho cartorário está na LRP, mas a LNR e as regras supletivas das corregedorias e as ditas pela experiência dos serventuários completam o quadro, observado o princípio da legalidade⁷⁸¹. Em sua aplicação, os objetivos fundamentais de publicidade, autenticidade, eficácia e segurança⁷⁸² não devem sacrificar a celeridade dos serviços e o rápido atendimento dos interessados.

Art. 182. Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 200.

458. Número de ordem e prenotação no protocolo — Embora o artigo principie por *todos*, a regra é relativa: não serão registrados no protocolo títulos apresentados para exame de exigências eventuais ou para cálculo de emolumentos. O funcionário encarregado de acolher o título, no ofício registrador, tem o dever de esclarecer o apresentante sobre essa alternativa (autorizada pelo art. 12), que não é objeto de prenotação, ou para a necessidade de protocolização, se for o caso de garantir a prioridade do registro. A cada título corresponde um número de ordem, ainda que diversos deles sejam apresentados simultaneamente pela mesma pessoa. A sequência rigorosa é importante. O número de ordem no protocolo determina a prioridade do título e preferência do direito real⁷⁸³.

Prioridade é atributo do instrumento submetido ao registro primeiro que outro; *precedência* é qualidade do direito real que, adquirido antes que outro, tem primazia sobre este.

O registro de imóveis obedece, no Brasil, ao princípio da instância, só atuando — salvo poucas exceções — mediante provocação do interessado. Recebe passivamente papéis submetidos, sem iniciativa própria de os captar 784.

É dever do oficial ordenar os serviços de seu cartório de modo a permitir a livre e rápida recepção de títulos levados pelos interessados. Não se compreende, na vida moderna, que a parte tenha de submeter-se a longas filas ou a alentada demora para, em estreitos balcões, obter um recibo de entrega de papel para registro ou para exame.

459. Prenotação reiterada sem atendimento das exigências do oficial é inaceitável — A lei não veda repetidas prenotações, mesmo que o apresentante deixe de cumprir as exigências do oficial para o registro. Se o interessado se limita a apresentar o título ao protocolo, sucessivamente, sem o regularizar, ofenderá aos fins para os quais o registro existe. O CSMSP discutiu dúvida, julgada procedente 785, na qual o apelante, como expressamente declarado, não

objetivava alcançar o registro, mas tão só continuar prenotando o documento, quantas vezes necessário, até a decisão definitiva de precedente demanda judicial, que pendia entre os próprios contratantes.

O CSMSMP negou provimento ao recurso, ao julgar que essa pretensão desnaturava a essência do ato, porque a prenotação imobiliária tem finalidade própria, que não amparava o objetivo do recurso.

A criação jurisprudencial, entretanto, não esclareceu um critério para definir o momento em que a prenotação repetida pode ser considerada apenas emulatória e, portanto, condenável. Parece razoável que a terceira reiteração, sem qualquer medida saneadora do título, pelo interessado, configure a hipótese. O saneamento pode consistir em providência demorada, como, por exemplo, sua regularização em juízo. Nesse caso, as sucessivas prenotações não poderão ser recusadas pelo oficial. Mesmo a estipulação do prazo proposto é artificial e deverá encontrar uma forma de normatividade jurisprudencial.

Art. 183. Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 200.

460. Reprodução do número de ordem no título — A reprodução, no próprio instrumento, do número de ordem no protocolo é obrigação do serventuário. A redação imperfeita resultante do uso do verbo pronominal, com mesóclise no futuro, não deixa clara essa responsabilidade, mas a interpretação lógica é incontroversa. A formalidade, uma vez atendida, representa acréscimo ao papel submetido ao protocolo. São três etapas seguidas: a) ingresso do título em cartório; b) sua inserção no protocolo; c) lançamento do número deste no título.

461. Prioridade e prenotação — O número de ordem e a prenotação são indicados pela lei em separado. Dizem respeito, porém, ao mesmo objetivo, de fazer prevalecer a prioridade do direito real. *Prenotação* é assentamento prévio, no protocolo. Assegura precedência do direito real ao qual o título se refere. Seus efeitos destinam-se a vida

efêmera; cessam em trinta dias se o interessado se omitir no atendimento de exigências legais opostas pelo oficial. Se, entretanto, o registro for cumprido, a precedência do direito real começa com a prenotação. Declarada dúvida pelo serventuário e julgada esta improcedente, o registro vale desde a data da prenotação⁷⁸⁶.

Art. 184. O Protocolo será encerrado diariamente.

Direito anterior: O Dec. n. 4.857/39 não tem disposição assemelhada.

462. Encerramento diário do protocolo

— O verbo *encerrar* é usado no artigo em seu significado cartorário mais comum, qual seja, o de fechar os lançamentos feitos durante o período completo de um trabalho, indicando o último efetuado até o fim da jornada. Toda anotação anterior ao *termo* tem seu limite temporal bem determinado. O protocolo é encerrado sem maior complicação formular. O termo é assinado pelo oficial, ou por quem legalmente o substitua na chefia do cartório, e lançado no fim do dia.

O objetivo da norma é preservar a prioridade do registro. Encerrado o protocolo, diariamente, sem qualquer oportunidade para acréscimos ou entrelinhas, reveste de maior garantia a precedência do direito real a ser registrado⁷⁸⁷.

Art. 185. A escrituração do Protocolo incumbirá tanto ao oficial titular como ao seu substituto legal, podendo ser feita, ainda, por escrevente auxiliar expressamente designado pelo oficial titular ou pelo seu substituto legal mediante autorização do juiz competente, ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 201.

463. Incumbência de escrituração do protocolo — “Serventuários privativos nomeados”, na forma das leis de organização judiciária, são encarregados do registro de imóveis. Como se anotou no comentário ao art. 2.º, a lei adota nomenclatura diversificada para caracterizar esse funcionário, ora chamando-o *titular*, ora *serventuário*, ora *oficial*. Agora, esta última denominação se

apresenta sob forma original: indica *oficial titular*, o que faria supor a existência de *oficial não titular*, distinto de seu substituto legal, o qual a lei também menciona. O *oficial* é aquele que responde pela condução da serventia, seus serviços e atendimento, como um chefe de repartição pública.

A LNR aditou as denominações *oficial de registro* e *registrador* e não fez referência ao *oficial maior*, que, na tradição cartorária, é o substituto direto do titular⁷⁸⁸. A mencionada lei derogou o art. 185, na parte em que impõe a autorização do juiz competente. Deu independência ao delegado para organização dos serviços e atribuição de funções a seus prepostos⁷⁸⁹.

Assim, o termo *substituto legal*, no art. 185, corresponde ao único escrevente escolhido pelo delegado para exercer todas as funções registrárias em suas ausências ou impedimentos. *Escrevente auxiliar* caracteriza os empregados dessa categoria, que não se confundem com os *auxiliares*, definidos na mesma LNR, mas podem praticar todos os atos próprios do delegado registrador, para cujo cumprimento forem designados.

Embora dispensado da autorização judicial, o registrador cumpre o dever de comunicar a designação que fizer nesse sentido 790.

Uma das causas de emperramento de cartórios imobiliários, no passado, resultava da obrigatoriedade de preenchimento do protocolo pelo oficial. Nas serventias de grande movimento esse esforço exigia concentração de trabalho, que o tolhia de bem cumprir outras tarefas de controle e organização. A LRP atingiu o extremo oposto: a simultaneidade de atuação de diversos funcionários pareceu-me, a princípio, criticável porque, agora, o oficial está desligado, na prática, dos livros do protocolo 791. A experiência, porém, demonstrou que a disposição trouxe vantagem para o serviço.

Art. 186. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 202.

464. Prioridade decorrente do número de ordem e preferência dos direitos reais — O número de ordem retrata o lançamento do título no protocolo em razão da rigorosa sequência de sua apresentação⁷⁹². A *prioridade* é do título, mas aparece diferentemente nos arts. 191 (prioridade do registro) e 192 (refere efeitos da prioridade). No art. 205 estão regulados os efeitos do cancelamento automático da prenotação. O lançamento do título no protocolo, com aquisição de número de ordem, determina precedência do direito real. *Prioridade* e *precedência*, como qualidades do número de ordem e da prenotação, provocam um resultado final: asseguram predominância de um direito real sobre outro, em decorrência da anterioridade de seu lançamento no registro imobiliário, momento em que a *realidade* passa a ser oponível a todos os terceiros (v., quanto à hipoteca, o n. 475).

Preferência advém da prioridade. Se o registro for cancelado e, mesmo assim, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, o novo assentamento possível terá vigor a partir da prenotação do instrumento que

configura direito pessoal; o lançamento imobiliário lhe confere toda a força do direito real.

A regra da prioridade nos trinta dias de vigência da prenotação não é absoluta. É exceção o título de segunda hipoteca, com referência expressa a outra, anterior⁷⁹³.

465. Títulos simultaneamente apresentados por uma só pessoa — O objetivo do legislador, com a parte final do artigo, foi evitar confusão, para acentuar a maior relevância do número de ordem, em relação à pessoa do apresentante. O reforço parece desnecessário. Na conveniente reforma legislativa que altere a lei, aperfeiçoando-a, o art. 182 deverá começar dizendo “cada título tomará...”, e o 186 terminará nas palavras “direitos reais”, evitada a repetição parcial e inútil do art. 191.

466. Consequência da prenotação na desapropriação indireta — A prenotação faz nascer para aquele em cujo nome é feita preferência sobre o direito real. O STF, no RE 84.534-PR, sendo relator o Min. Bilac Pinto, entendeu que se sub-roga no direito à

indenização garantida por preceito constitucional o adquirente de imóvel objeto da chamada desapropriação indireta, visto que só com a indenização se dá a transferência de domínio ⁷⁹⁴.

Art. 187. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 203.

467. Permuta de imóveis situados na mesma circunscrição — A troca se regula pelas regras da compra e venda, no que couber ⁷⁹⁵. Ocorrendo permuta e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, o número de ordem do título será um só, mesmo resultando dois registros. O CC/02 considera anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem anuência dos demais descendentes (portanto, dependente da decisão judicial), exigindo o consentimento dos outros

descendentes e do cônjuge, para ser válida (art. 533, I e II).

As leis de organização judiciária dividem o território do Estado em circunscrições imobiliárias, cuja maior extensão de atribuições é uma Comarca inteira. A regra especial estabelecida por este artigo não discrepa da norma geral: a escritura pública da troca é objeto de *um* número de ordem e de *uma* prenotação, como está no art. 182. A lei estadual pode dividir comarca que compreenda mais de um município em zonas autônomas, nas quais os serviços sejam limitados ao território que lhes corresponda.

Quando à permuta de imóvel inteiro por parte de imóvel ou por partes de imóveis, o registro será feito depois da matrícula de cada uma das partes desmembradas. De igual feição, quando se cuide de unificação, procederá o oficial à prévia matrícula⁷⁹⁶.

E se forem diversas as circunscrições? O dispositivo silencia sobre a hipótese porque, nesse caso, o registro é submetido às regras gerais:

a) em cada cartório ao qual foi atribuído um dos imóveis permutados, o título terá um só número de ordem, no protocolo;

b) em cada matrícula será lançado o registro da troca, cujo instrumento deve indicar os elementos alinhados pelo art. 176, II.

Na diversidade de circunscrições e na apresentação sucessiva do instrumento pode dar-se de o título não ser registrável na segunda, sendo devolvido com exigência, depois de ter sido assentado regularmente na primeira serventia. Para evitar esse dissabor, ao qual o oficial registrário é estranho, tanto quanto o é na compra e venda defeituosa, as partes devem adotar as cautelas inerentes ao negócio.

Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 205.

468. Prazo máximo entre a prenotação e o registro — A prenotação é instrumentada pela protocolização do título e pelo lançamento neste do correspondente.

O predicado *proceder-se-á* — filiado ao gosto do legislador pela mesóclise no futuro — não indica o sujeito da ação, que a interpretação sistemática demonstra ser o oficial. *Proceder* refere-se ao serventuário, indicando atuação deste independente da parte, cuja atividade se exaure na apresentação e no atendimento de eventuais exigências.

No artigo, *registro* é usado no sentido comum, e não no técnico, do art. 168, pois se aplica à matrícula, à averbação, à inscrição, além do registro propriamente dito.

A obrigação de realizar o registro dentro de trinta dias, no máximo, é do oficial, que responde disciplinarmente pelo retardamento, sendo de notar que o prazo é reduzido à metade nos contratos referentes ao Sistema Financeiro da Habitação, sendo obrigação do agente financeiro apresentá-lo a registro nos quinze dias seguintes à assinatura. Tendo em vista a finalidade social do sistema, quer a lei economia de tempo e de encargos [797](#).

Termina o artigo fazendo ressalva que se contém nos dispositivos subsequentes. As exceções, porém, não são apenas as contidas

imediatamente a seguir. Serve de exemplo o retardamento provocado pela declaração de dúvida (art. 198), com as consequências do art. 203.

Art. 189. Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 206.

469. Efeito especial da prenotação no registro de hipoteca — O CC/02 regulou o registro de hipoteca⁷⁹⁸, revogando as normas anteriores, mesmo quando dispôs no mesmo sentido. Para o registrador imobiliário a regra preponderante, nesse segmento, passou a ser a do Código e não a da LRP. É o caso do art. 189, revogado pelo

art. 1.495 do CC/02, no qual a finalidade não se alterou.

A hipoteca lavrada posteriormente a outra, que a antecedeu, sendo esta expressamente referida naquela, obriga o delegado a retardar o registro. O verbo *sobrestar* indica, no dispositivo, a ação de interromper o procedimento registral. O sobrestamento atinge a escritura de data mais recente. É prenotada, mas não registrada por período de até trinta dias, contados da prenotação. O tempo de espera permite, nesse prazo, o assentamento da escritura mais antiga pelo interessado. Esgotado o prazo sem o aproveitamento permitido, o oficial registrará a mais recente, assegurando-lhe preferência sobre a outra.

Configura-se, dessa forma, o cotejo entre duas hipotecas. A lavrada em segundo lugar, apresentada primeiro a registro, traz menção expressa da que a antecedeu. A exceção aberta pelo artigo não diz respeito ao lançamento no protocolo, mas ao registro. Altera a regra de preferência.

A menção constante da escritura deve ser clara, porque gera direito pessoal que

adquire *realidade* quando transposta para o registro de imóvel. Indicada tal espécie de direito anterior, repercute na registrabilidade da segunda hipoteca, a ser vista restritivamente: o oficial está impedido de tirar inferência não constante do próprio título e nele manifestada com clareza.

Hipoteca anterior, de outro título, não registrado, é insuficiente para provocar retardamento do registro, mesmo que o serventário dela tenha conhecimento não funcional. Um dos princípios operacionais do registro imobiliário, o da instância⁷⁹⁹, impõe a cautela. Se o interessado omitiu a providência de levar seu título a registro, descabe a iniciativa do registrador.

470. Período de espera para o registro

— O número de ordem, quando ocorram as condições previstas no artigo, não dá prioridade ou precedência absolutas. Cria período especialíssimo de espera durante o qual pode surgir um dentre dois efeitos:

a) não apresentado o outro título, será feito o registro do segundo ônus, em primeiro lugar;

b) apresentado o outro, ainda assim será possível o registro, mas em segundo lugar.

O prazo de trinta dias é observável pelo oficial, até limite máximo que contraria a regra geral de que cessam automaticamente os efeitos da prenotação em trinta dias. No caso deste artigo, entretanto, a prenotação subsiste, mesmo depois do trintídio, se o outro título não for apresentado.

471. Quem pode promover o registro — São *interessados* no registro o credor, o devedor ou simplesmente o apresentante, em cujo favor se presume interesse. Não cabe ao oficial questionar as razões de interesse, mas sim aceitá-las por boas, tanto que alguém compareça com a escritura, pedindo o registro.

Promover inscrição é ato do interessado; consiste em apresentar o título para assentamento na serventia imobiliária, respondendo pelas custas correspondentes.

A presença do vocábulo *inscrição* ofende a regra uniformizadora contida no art. 168.

472. O retardamento, pelo oficial, não pode prejudicar o direito do credor — O serventuário, no exercício de sua responsabilidade, verifica a exaustão do prazo de trinta dias e a apresentação, ou não, do título de primeira hipoteca. É seu dever adotar prontamente a providência, logo que terminem os trinta dias. Todavia, se assim não agir, será sujeito à pena disciplinar, mas nenhuma ofensa resultará para o direito da parte, que teve a segunda hipoteca levada por primeiro ao serviço. A providência é tipicamente funcional, alheia à atividade da parte.

Art. 190. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 207.

473. Registro de direitos contraditórios no mesmo dia — O art. 190 foi revogado pelo CC/02⁸⁰⁰, embora com redação assemelhada, para referir vedação do registro, em um só dia, de duas hipotecas ou uma hipoteca e outro direito real sobre o mesmo

imóvel, em favor de pessoas diversas. A regra não se aplica a escrituras da mesma data, se indicarem horas diversas de lavratura. O âmbito do art. 1.494 do CC/02 foi ampliado para compreender o registro, além da hipoteca, de qualquer direito real contraditório sobre o mesmo imóvel⁸⁰¹.

É acrescentada cautela específica para, evitando o concomitante assentamento de direitos pessoais, preservar a preferência e a prioridade do direito real. O texto é mal orientado. A *preferência* e a *prioridade* decorrem da prenotação e do número de ordem⁸⁰² e não do registro. Em caso de dúvida julgada improcedente⁸⁰³, por exemplo, o registro produz efeito a partir da prenotação, mesmo depois dos trinta dias de sua validade normal.

Instrumentos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios só podem dizer respeito a titulares diversos, pois não há contraditoriedade entre direitos da mesma pessoa. O critério da *contraditoriedade* é questionável. Cuida da existência de direito que, adquirindo realidade pelo registro, exclui igual atribuição de realidade a outro direito

pertinente ao mesmo imóvel, no mesmo dia⁸⁰⁴. A redação do Código Civil, bem explícita, tornou mais claro o entendimento do dispositivo.

474. Contraposição de direito pessoal ao real — O registro da compra e venda pura, cancelando o anterior, feito em nome do alienante, impede posterior assentamento, no cartório imobiliário, de ônus real sobre o imóvel, junto ao registro cancelado, salvo se sentença com qualidade de coisa julgada afirmar fraude contra credores. No exemplo típico da execução por quantia certa contra devedor solvente, se este, posteriormente à penhora, mas antes do registro desta, alienar o imóvel por instrumento registrado, impedirá o posterior registro da penhora. Interpretação em sentido contrário ofende o sistema do registro imobiliário. Os que a defendem argumentam com a preservação da boa-fé, dizendo que não a pode alegar aquele que adquire imóvel sem examinar atentamente as certidões pessoais referentes ao alienante (distribuidores e varas cíveis, protestos, fiscais etc.), e, depois, alegar

que ignorava a penhora, mesmo antes de ser levada a registro. Não é a melhor orientação, pois dá ao direito pessoal não registrado maior valor do que o direito real registrado, o que é frontalmente contrário à essência estrutural dos assentamentos prediais no Brasil⁸⁰⁵.

Cabe lembrar, por exemplo, que duas ou mais hipotecas podem onerar o mesmo imóvel, sendo seus títulos acolhidos para registro. Já o registro de propriedade em nome de alguém é contraditório sem o assentamento de outro direito real sobre o mesmo bem, constituído por quem dele não seja o titular do domínio, conforme se confirma nos itens seguintes.

475. Registro de direitos contraditórios em dias diversos — Tem interesse, embora anterior ao CC/16, a consideração de Lacerda de Almeida⁸⁰⁶ sobre os efeitos da transcrição no caso de haver duas transcrições contraditórias entre si: “Por nosso direito, onde a aquisição do domínio depende, para as próprias partes, da transcrição, como e por que razão dar à data do

título preferência sobre a data do registro, data igual para ambos os títulos? Nestas circunstâncias, precisamente porque o título na data que traz nada havia transferido, e a transferência só se operou na data do registro, estão dois registros com a mesma data e pois duas transferências contraditórias e contemporâneas? Que decidir quando um dos adquirentes estiver de posse real e efetivamente, e, ainda, legalmente, porque transcreveu seu título?”. Termina o autor: “nada mais contrário à índole e aos intuitos da transcrição, por nosso direito”.

O art. 190 veda assentamentos contraditórios *no mesmo dia*, a permitir a inferência lógica de que não os veda se forem em dias diversos. Tal exegese, entretanto, é insatisfatória e insuficiente. Direitos reais ou de garantia ou sobre a mesma coisa alheia, atribuídos a titulares diversos e, portanto, dotados de *contraditoriedade*, não devem ser registrados no mesmo dia, quando seja juridicamente viável sua simultânea subsistência. Quando esta seja inconsistente com o ordenamento jurídico (p. ex., dois títulos de propriedade do mesmo prédio), não será

feito segundo registro contraditório, no dia seguinte ou depois deste. Impedem-no as regras concernentes à continuidade e à disponibilidade.

A. *Registro da hipoteca*— O CC/02 tem, a respeito, normas de direito material e de procedimentos a adotar. Assim é, por exemplo, com o art. 1.492, pelo qual o registro da hipoteca é feito, como regra, no serviço registral da Comarca ou, havendo mais de uma circunscrição, naquela em que o bem estiver situado. Esse é o entendimento cabível para a expressão *cartório do lugar do imóvel*, constante do artigo codificado. Havendo referência a mais de um lugar, o registro será feito em cada serventia correspondente à circunscrição.

Em exceção à norma genérica, pela qual basta a apresentação do título para que o registro se viabilize, uma vez examinado, o parágrafo único acrescenta a necessidade de o interessado, exibido o título, submeter, ainda, requerimento específico de que a hipoteca seja registrada. Dada a referência feita à especificidade da pretensão é razoável compreender que aqui o simples

pedido verbal não basta, conforme previsto no art. 193 da lei registrária.

B. Prioridade e preferência no registro da hipoteca — Reiterando a referência aos critérios de prioridade, o art. 1.493 do CC/02 impõe obediência de registros e averbações à ordem em que forem requeridas. O ingresso no protocolo serve como prova do respeito à norma, determinando o número de ordem a prioridade, com a consequente preferência entre hipotecas (art. 1.493, parágrafo único).

Art. 191. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 208.

476. Prioridade do registro e protelação de um dia — Sendo complemento do artigo precedente, seria de melhor

técnica que o art. 191 estivesse incluído como parágrafo daquele⁸⁰⁷. Preocupado em eliminar dúvida quanto à preferência do direito real, o legislador reiterou-a para “direitos contraditórios” sobre o mesmo imóvel. Ora, os títulos tomam diariamente seu número no protocolo, à medida que ingressem em cartório⁸⁰⁸. Daí se contam os trinta dias de validade da prenotação. O texto anterior foi alterado, sem vantagem para a clareza.

A primazia estabelecida, como regra específica, para o título prenotado antes confirma o art. 186. A precedência é do título e não do direito real, ao qual este se refere, dizendo respeito ao ingresso em cartório. Estabelece o artigo, dado o predicado com que se inicia, a figura da *prevalência*, aditando-a à *prioridade* e à *preferência*. A pluralidade de denominação é inconveniente, mas termina desaguando num caminho único: o número de ordem no protocolo estabelece a prioridade.

A protelação de pelo menos mais um dia útil é dever do oficial, muito embora o uso do verbo pronominal no gerúndio não o

caracterize. O serventuário protelará o assentamento, mesmo que no dia seguinte cessem automaticamente os efeitos da prenotação, na forma do art. 205⁸⁰⁹.

477. Cuidados na verificação da contrariedade — A leitura isolada do art. 191, pela sua redação defeituosa, não o relaciona com o art. 190. Entretanto, a interpretação sistemática se impõe, devendo ser lidos ambos, em conjunto. O oficial será atento na verificação da contrariedade, antes do adiamento por um dia.

O art. 191 tem aplicação apenas se e quando os dois títulos contraditórios *tiverem condições de registro na mesma data*. Se não as tiverem, como, por exemplo, se um deles for objeto de declaração de dúvida, ou de exigência que o apresentante se disponha a cumprir, o outro será registrado, sem qualquer protelação.

A expressão *pelo menos*, pertinente ao dia útil de adiamento, é incompleta, pois não fixa o limite máximo. Este não fica, porém, ao alvedrio do oficial. Será sempre o menor possível, só se estendendo para mais de um

dia útil quando houver impedimento judicial devidamente caracterizado.

478. Regra da prioridade não se altera com prévio assentamento no registro de títulos e documentos — Escritura pública, levada a cartório antes de outra e prenotada sob número de ordem mais baixo, é que deve ser registrada com preferência sobre a outra. Irrelevante para esse efeito o prévio assentamento no cartório de registro de títulos e documentos, o qual, embora dê ao instrumento publicidade contra terceiros, não cria direito real. A relação jurídica se mantém na órbita das obrigações pessoais, não impedindo a aquisição pelo registro imobiliário de título prenotado com anterioridade [810](#).

O registro imobiliário é obrigatório (art. 169). A penhora não registrada é inoponível a terceiro que, no curso da ação, adquira o imóvel penhorado, sendo inadmissível o cancelamento do novo registro, sob alegação de que a compra assim realizada constituiria fraude à execução. Se o credor omite o dever legal de registrar e se mostra desatento ao

resguardo do seu direito, sofre a consequência, sendo absurdo transferi-la ao terceiro, inviabilizando a finalidade mesma do sistema registrário. Descabe, ainda, argumentar com a fraude, se ao tempo da alienação corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência⁸¹¹. A demanda deve ser conhecida ou conhecível dos terceiros e a eles oponível para repercutir em nível de direitos reais sobre imóveis, o que só acontece quando a penhora, o arresto e o sequestro são registrados ou, pelo menos, prenotados no registro imobiliário.

A exegese proposta veio a ser confirmada sucessivamente por modificações introduzidas no CPC, a contar de 1994 até a Lei n. 10.444/02, que alterou a redação do § 4.º e acrescentou o § 5.º ao art. 659. Neles se lê que a penhora é realizada mediante auto ou termos próprios. É da responsabilidade do exequente, quando se tratar de imóvel, garantir a presunção absoluta de conhecimento por terceiros, promovendo o assentamento dela no serviço imobiliário da situação do bem. Apresentará certidão de inteiro teor dos documentos judiciais com os elementos

necessários à identificação do executado, compatíveis com o registro existente, satisfeito o princípio da continuidade (§ 4.º). É, ainda, dever do exequente apresentar ao ofício judicial certidão do registro da penhora, da qual o executado será intimado pessoalmente ou por intermédio de seu advogado⁸¹².

Extraio dessa análise uma conclusão processual, no sentido de que a penhora só é de ser tida por feita, para aplicação do art. 659 do CPC, depois do registro na matrícula de imóvel pertencente ao devedor, intimado o cônjuge, se casado for.

Art. 192. O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 207.

479. Caso de preponderância do direito real sobre o pessoal — Ao comentar disposição semelhante (art. 836 do CC/16; art. 1.494 do CC/02), Clóvis Beviláqua fez severa crítica⁸¹³, inteiramente procedente. Recordou que em escrituras lavradas na mesma hora por tabeliães diferentes a regra, a rigor, é inaplicável na prática. Aditou que “evidentemente criou essa exceção um caso, em que o direito pessoal poderá prevalecer sobre o real”, porquanto a escritura que indique hora anterior prevalecerá sobre a da hora posterior, ainda que esta tenha sido prenotada antes.

A aplicação do artigo restringe-se a hipóteses pouco frequentes, o que, felizmente, reduz ao mínimo seus maus efeitos. As dúvidas que desperta são muitas. O art. 1.494 do CC/02, conforme anotação feita no comentário ao art. 190, manteve o critério criticado por Beviláqua: proíbe o registro, no mesmo dia, de duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas. A permissão existe, porém, para escrituras, do mesmo dia, se indicarem a hora em que

foram lavradas. Segunda alternativa é a da apresentação ao registrador de hipoteca que mencione a constituição de anterior, não registrada. A regra antiga é mantida: o oficial não acolhe a nova em seus livros, mas prenota o título. Aguarda por trinta dias contados da prenotação, dando ensejo a que o interessado na precedente a registre. Omitido o requerimento no prazo mencionado, a segunda hipoteca, embora posterior, será levada a registro, obtendo preferência na ordem creditícia (art. 1.495⁸¹⁴).

A. Dúvida sobre a legalidade do registro — A dúvida do delegado quanto à legalidade do requerido (art. 1.496) não obsta o registro. A prenotação do pedido é obrigatória. Surgem duas alternativas:

a) a dúvida, até o término dos noventa dias, é julgada improcedente, permitindo o registro com o número que teria na data da prenotação;

b) a dúvida não é julgada nesse prazo: a prenotação é cancelada, recebendo número de registro correspondente à data em que o interessado voltar a requerer o assentamento.

B. Hipoteca legal — O art. 1.497 do CC/02 mantém a norma segundo a qual a hipoteca legal, de qualquer natureza, é registrada e especializada. *Especializar* é indicar cada imóvel hipotecado, pois a hipoteca incide, genericamente, sobre os bens livres do devedor (CPC, art. 1.205). É incumbido dessa providência aquele que estiver obrigado a prestar a garantia. Se não o fizer, os interessados podem promover sua inscrição, ou solicitar ao Ministério Público que o faça, o que pode levar até à conduta simultânea dos dois lados, pois inexistente prazo na lei para cumprimento do dever indicado, embora o § 2.º do art. 1.497 imponha perdas e danos ao que se omitir. O registro vale, enquanto subsista a obrigação garantida (art. 1.498); a especialização deve ser renovada, após esgotados vinte anos.

Qual a hora da lavratura? A do começo do lançamento da escritura no livro? A do término? A hora média, quando ambas sejam mencionadas? A hora absoluta ou a relativa a fusos horários diferentes, num país continental como o nosso? As perguntas são relevantes, quando se lhes acrescentam exemplos

de escrituras lavradas em mais de um dia de trabalho das partes e do tabelião. A lei é omissa. O critério interpretativo, porém, indica que o oficial imobiliário atentarà para a hora da colheita das assinaturas, ao pé do encerramento, no instante em que o direito pessoal foi formalizado. Se uma delas indicar a hora do começo dos trabalhos e a outra a do fim, o artigo não terá aplicação.

O advérbio de modo *taxativamente* faz entender que a hora deve ser referida no corpo da escritura. De nada servirá certidão do escrivão, dada em separado, apesar da fé pública de que se reveste. Como o dispositivo em exame contém exceção ao sistema, merece interpretação restritiva, exigindo atenta observância da forma prescrita. É bem certo que o advérbio não foi usado com felicidade. *Taxativo* significa limitativo, restritivo, que não admite réplica, que determina irrevogavelmente, obrigatoriamente. Nenhum desses sentidos satisfaz o do artigo, recomendando-se a forçada interpretação de que o advérbio está lançado como sinônimo de *expressamente*.

Art. 193. O registro será feito pela simples exibição do título, sem dependência de extratos.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 210.

480. Exibição do título. Loteamento e incorporação — O art. 193 se integra ao conjunto das normas gerais da LRP sobre o processo do registro. Explica-se pela antiga dependência de extratos, fornecidos pela parte interessada, para a feitura do assento no serviço de registro. A função de examinar e de extrair dados para a matrícula ou o registro é do oficial, que, para esse efeito, atuará com o maior cuidado, evitando erros, descabida a atuação direta da parte.

O interessado esgota a obrigatoriedade prevista no art. 169 com a apresentação do título ao cartório imobiliário e com o atendimento das exigências legais que lhe sejam feitas.

O substantivo *exibição*, tomado no sentido restrito de *mostrar o título*, é insuficiente. O interessado deixará o título em cartório, procurando-o no prazo dado, para o atendimento de eventuais exigências. Entre estas,

porém, o oficial não poderá pedir que a parte lhe submeta mais papéis ou documentos do que os estritamente compatíveis com o registro pretendido. Deverá, ainda, relacioná-los de uma só vez, a menos que novos documentos exibidos tornem necessários outros esclarecimentos⁸¹⁵. Para os loteamentos e desmembramentos, o parcelador arquivará a documentação prevista em lei⁸¹⁶, com o memorial e o projeto⁸¹⁷, conferida a coincidência destes com o registro existente, comprovando a titularidade do imóvel⁸¹⁸.

A função, atribuída ao serventuário⁸¹⁹, de verificar se a existência de protestos pode prejudicar os adquirentes é imprópria, quebrando a garantia consequente do registro, mesmo em face das ressalvas feitas⁸²⁰.

Para a incorporação⁸²¹, a verificação a ser feita pelo delegado compreende, quanto ao título aquisitivo, a irretratabilidade e a irrevogabilidade, a imissão de posse e o consentimento para demolição e reconstrução, se for o caso.

Na incorporação cabe examinar a quitação das despesas de condomínio, pelo alienante, que depende de prova emitida pelo síndico

ou pela administradora do condomínio, titular do crédito, por meio de declaração deste ou de seu procurador (Lei n. 7.433/85), o que sacrifica a segurança do negócio⁸²², pois não vincula o condomínio, enquanto titular do crédito⁸²³.

Art. 194. O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, arts. 211 e 212.

481. Registro de instrumento particular em uma via — No direito anterior havia exigência de ser apresentado o instrumento particular em duas vias. Se o interessado dispusesse de apenas uma, faria acompanhá-la de certidão do registro de títulos e documentos ou de cópia reprográfica autenticada.

O art. 194, entretanto, não impõe exibição de duas vias, mas regula o registro quando uma seja apresentada. Daí deflui que a

parte, mesmo tendo duas, pode submeter apenas uma ao oficial.

Títulos de *natureza particular* são os “escritos particulares autorizados em lei”, previstos no art. 221, II. A via a prenotar é a firmada diretamente pelas partes e pelas testemunhas, inservível, na espécie, a cópia reprográfica ou a certidão do cartório de títulos e documentos, apesar do disposto no art. 161, que dá a estas, quando de registro integral, o mesmo valor do original. O *valor* ao qual se refere o art. 161 é para fins probantes em geral. Não repercute no registro imobiliário, que exige forma específica. A aptidão para produzir evidência do negócio jurídico é diversa da *forma* exigida pela lei, garantindo segurança ao registro⁸²⁴.

482. Insuficiente um exemplar de certidão do registro de títulos e documentos. Venda de lotes — Se fosse possível fazer o registro apenas com a certidão do cartório de títulos e documentos, seria desnecessária a permanência de uma via no de imóveis. Encontrada em outro registro público, seria suficiente simples referência a este; de igual feição, o *fornecimento de*

certidão do título particular, *pelo oficial imobiliário*, reforça a interpretação. O assento predial é certificado, mas, querendo a parte, o cartório dará *certidão* do inteiro conteúdo do próprio título. Isso seria desnecessário se o registro, em inteiro teor, por cópia integral no original, no cartório de títulos e documentos, fosse suficiente. “A possibilidade de substituição da via original do título de natureza particular por fotocópia devidamente autenticada, na forma prevista na antiga redação do art. 195 da Lei n. 6.015, de 1973, deixou de existir quando da vigência da Lei n. 6.216, de 1975, que suprimiu aquela regra⁸²⁵.”

A Lei n. 6.766/79 introduziu critério especial para o registro de compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, por instrumento público ou particular, referentes a imóveis em loteamento ou desmembramento. O contrato particular será firmado em três vias. Da escritura pública serão tirados três traslados. Após o registro e as anotações devidas uma via irá para cada parte e a terceira ficará arquivada no cartório de imóveis. Quando qualquer das

partes tenha sido representada por procurador, o arquivamento do respectivo instrumento de mandato é obrigatório⁸²⁶. A solução legal, nesse ponto, é infeliz. Justifica-se no caso de contratos particulares. Nos instrumentos públicos, em que o notário exige a procuração e a deixa arquivada em seu cartório, o segundo arquivamento não se justifica. Outro aspecto infeliz da Lei do Parcelamento do Solo é o de submeter as três vias a registro. Elas terão de ficar ou com o adquirente ou com o parcelador, o que gera um problema de confiança. Nada obstará que, na prática, sejam cinco as vias, indo três a registro e ficando as duas restantes uma com cada parte. Como a LRP não foi revogada neste ponto pela do Parcelamento do Solo⁸²⁷, o contrato de compra e venda de imóvel em loteamento deverá ser registrado.

Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 214.

483. Princípio da continuidade — Um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, o da *continuidade*, determina o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas.

A preocupação pela observância do princípio se retrata no número dos dispositivos que lhe são consagrados: o art. 197 quer que, estando o velho título registrado em outro cartório, o novo seja acompanhado de certidão atualizada daquele; os arts. 222 e 223 estabelecem a obrigatoriedade de referência à matrícula ou ao registro anteriores, na escritura ou no instrumento particular; o art. 225, § 2.º, afirma irregular o título em que a caracterização do imóvel não coincida com registro existente; finalmente, o art. 237 nega registro, mesmo a imóvel matriculado, sem apresentação do título precedente, não registrado, de modo a assegurar a continuidade.

O registro de imóveis no Brasil ainda não era, no último decênio do século XX, mas tendia a ser repositório específico e

individuo de toda a propriedade imobiliária. Cada imóvel deve ser caracterizado e confrontado com exatidão, que o torne inconfundível com os demais. O artigo, entretanto, parte do falso pressuposto de que todos os imóveis brasileiros já estariam inseridos nas serventias imobiliárias, quando exige, sem exceção, o assentamento do título anterior. Ora, o pressuposto não corresponde à realidade jurídica e fática. Antes de 1.º de janeiro de 1917, quando entrou em vigor o antigo Código Civil, o registro não era obrigatório. Subsistem áreas havidas antes dessa data. Seus titulares têm direito adquirido ao *não registro*, mesmo para assegurar disponibilidade. Pode o oficial, porém, exigir para exame e matrícula a apresentação do título anterior.

O registro de imóveis no Brasil passou por processo de aprimoramento, desde a LRP, e tende a ser repositório individuado de toda a propriedade imobiliária, nas cidades e no campo, em mais alguns anos.

484. Linhas mestras da continuidade do registro — O princípio da continuidade

percorre duas linhas: a do imóvel, como transposto para os livros registrários, e a das pessoas com interesse nos registros. Ambas devem ser seguidas de modo rigoroso e ininterrupto, pelo sistema criado em lei.

A *continuidade* do imóvel corresponde à persistência de matrícula inalterada ou, se o assento for anterior a 1.º de janeiro de 1976, de transcrição ou inscrição precedente. Subsistem os mesmos característicos e a definição perimetral, mesmo que mudem os confrontantes.

É contínua a linha pessoal quando qualquer alteração do direito real registrado se relaciona com a pessoa em cujo nome o bem está lançado no cartório imobiliário.

485. Sentido amplo do uso da expressão do outorgante — A expressão *em nome do outorgante* deve ter interpretação extensiva, pois a restritiva lhe tira o efeito. Há negócios jurídicos em que não há outorgante, no sentido daquele que declara, transfere ou cede um direito seu, em instrumento público ou particular. Servem de exemplo o usucapião (em que é frequente a inexistência de prévio título registrado) e a arrematação

(em que o executado não outorga direito, mas perde o bem contra sua vontade).

486. Responsabilidade pelo registro contínuo é do serventuário — O fiel garantidor da continuidade do registro é o oficial. Cabe-lhe exigir, ainda, a matrícula, que vale mesmo para o imóvel adquirido antes do CC/16. Elementos transpostos para a matrícula são os que constam do título, do registro anterior no mesmo cartório ou de certidões fornecidas por outras serventias sob cuja atribuição, anteriormente, esteve o registro. *Prévia* é adjetivo feminino, modificando matrícula, para afirmar seu imprescindível lançamento no registro imobiliário na vigência da LRP⁸²⁸.

O registro do título anterior será feito, se houver.

Despertou controvérsia a dispensa de registro de compromisso particular referido no corpo de escritura definitiva de venda e compra, e nesta considerado cumprido. Não parece, hoje, que essa orientação seja a melhor. Quando o negócio definitivo mencione compromisso particular anterior, este deve

ter seu registro exigido. A opção contrária frustra o princípio da continuidade. É o que resulta da amplitude irrestrita da expressão *qualquer que seja a sua natureza*. *Natureza*, neste artigo como no art. 194, vem no mesmo sentido de *espécie*.

Registro aparece, no art. 185, com dois significados, confirmando anotações feitas quanto a inúmeros dispositivos da lei em que essa pluralidade de sentido exige esclarecimento:

a) no fim do dispositivo corresponde a todo e qualquer assentamento (transcrição, inscrição, averbação e matrícula) feito no cartório de imóveis;

b) no meio (“... registro do título anterior...”) equivale ao sentido previsto no art. 168.

487. Sacrifício à continuidade — O princípio da continuidade tem sido algumas vezes sacrificado, especialmente no registro consequente de questões judiciais. Decidiu o CSMSP que “se no inventário e partilha do espólio de cônjuge supérstite foi incluído determinado bem que não figurou entre os

deixados pelo cônjuge premorto, mostrando de forma clara a filiação e a continuidade, deve ser registrado o respectivo formal de partilha, ainda que não observadas as fórmulas procedimentais”⁸²⁹. O acórdão assinalou que as questões jurídicas viram-se dirimidas na jurisdição competente, não se justificando que órgãos administrativos, como são o registro de imóveis e a corregedoria respectiva, se apeguem a preciosismos jurídicos para contestar a prestação jurisdicional dispensada a quem de direito. Anotando que o registro de imóveis não teve dúvida relacionada com a transmissão sucessória, mas se bateu por fórmulas procedimentais mais complicadas e onerosas, “para efeito de melhor perfeição na corrente filiatória” considerou o CSMSP ser suficiente para tal fim a anotação dos dois espólios como transmitentes.

Entretanto, a jurisprudência dominante acentua reiteradamente a obediência ao princípio da continuidade:

A) “Não há possibilidade de transcrição de título de venda de parte certa de imóvel indiviso. O condômino que detém apenas parte

ideal de um imóvel não pode vender parte determinada sem que antes se extinga a comunhão existente”⁸³⁰.

B) Todavia, uma vez efetuada “a divisão do imóvel e posteriormente compromissado à venda um dos quinhões, nada impede seja transcrita a primeira com a subsequente inscrição do contrato de compromisso de venda e compra”⁸³¹.

C) Para que seja possível o assentamento de venda só de terreno onde antes havia registro de um prédio, é imprescindível a averbação prévia da demolição, instruída com certidão municipal e mediante requerimento do interessado ao cartório respectivo⁸³².

Art. 196. A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

488. Elementos informadores da matrícula — Os arts. 196 e 228 têm redação repetitiva. O segundo dispõe que “a

matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro, a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado". Em reforma legislativa, o art. 196 poderá ser eliminado, transposto o 197 para junto do art. 228.

O dispositivo em exame introduz outra grande novidade: o oficial colhe no título elementos para a matrícula, mas pode extraí-los de assentamentos existentes em seu próprio cartório, desde que contribuam para o aperfeiçoamento daquela. O objetivo delimita o âmbito da pesquisa do oficial: não se pode servir de elementos contraditórios, mas dos que contribuam para eximir de dúvida o registro do imóvel, até que atinja a feição cadastral que ressuma do sistema criado pela lei em exame⁸³³.

No cumprimento da obrigação funcional decorrente deste artigo o serventuário atentar-se-á para o § 2.º do art. 225, o qual impede a colheita de elementos constantes do título que indique característico do imóvel não coincidentes com o lançado em registro anterior.

Art. 197. Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

489. Registro de título anterior em outro serviço — A hipótese do artigo decorre de alteração, na organização judiciária, que repercute na transferência de atribuição do registro dos imóveis em área determinada, de uma serventia para outra.

A preservação do princípio de continuidade impõe que o interessado exiba *certidão atualizada*, afirmando ou negando registros no cartório ou nos cartórios aos quais o imóvel pertenceu. A lei usa *cartório*, no singular, mas sempre que ocorrer, entre um registro e seu subsequente, mudança na área atribuída à serventia imobiliária, as certidões cobrirão todas as alterações⁸³⁴.

O disposto neste artigo não foi derogado pela Lei n. 7.433/85⁸³⁵. Trata-se de certidão

a ser apresentada ao exame do oficial imobiliário, no momento do registro, desligada da documentação inerente ao ato notarial (ou ao instrumento particular com força de escritura pública).

490. Certidão atualizada: em que consiste — A *atualidade* da certidão deve ter definição interpretativa, à vista do silêncio da lei. O aplicador tem em mira também a realidade prática e não só uma visão teórica. Por esta só é *atualizada* certidão com a mesma data da prenotação do novo título, o que é, salvo exceções, impossível na realidade brasileira, no início do terceiro milênio.

Atualizada refere-se à data da certidão e não à de sua entrega ao interessado. Há cartórios que a datam de dias antes de a certidão ser posta à disposição da parte, o que é irregular, mas compreensível: no sistema criado pela lei é, a rigor, muito difícil ao oficial atualizar buscas e fornecer certidões (a não ser excepcionalmente) no mesmo dia em que solicitadas.

Parece razoável entender que é *atualizada* a certidão datada, no máximo, de seis dias, a contar de seu pedido ao cartório, tendo em

vista o art. 19. Neste se lê que, lavrada em inteiro teor ou breve relatório, não pode ser retardada além do quinquídio. Elaborada nesse prazo, será possível a entrega, pelo menos, no dia seguinte. Na prática era estendida até sessenta dias a condição de atualidade, mas o regulamento da chamada Lei das Escrituras Públicas⁸³⁶ fixou-a em trinta dias.

491. Indicação do registro anterior é insuficiente — Os elementos constantes da certidão transcendem da simples indicação de existência de registro anterior, por ser este insuficiente para atender ao princípio da continuidade. Tal exegese é reforçada pelo dever de, sempre que houver alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, mencioná-la obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal⁸³⁷ do oficial.

492. Existência de ônus sobre o imóvel — Termina o artigo impondo que, em havendo ônus, sejam estes indicados. É trecho cuja inclusão se deveu à preocupação do

legislador de reforçar a garantia do princípio de seqüela, inerente ao direito real, mas que poderia ser excluído sem prejuízo da clareza.

Tanto para registro anterior em outro cartório quanto na mesma serventia, o adquirente de imóvel deve sempre solicitar certidão atualizada. Trata-se de aspecto negocial, distinto do procedimento registrário previsto pelo artigo. Não a solicitando, assume o risco defluente da omissão.

A atualidade da certidão, informando que o imóvel é da propriedade de quem o aliena ou onera, constitui o único documento hábil a demonstrar a situação documental do bem, resguardando a boa-fé do outorgado, caso o documento expedido pela serventia negue ônus ou alienações. Se a certidão for fornecida com erro, não assinalando ônus existentes, o prejudicado pode acionar o Estado ou o próprio registrador, para haver perdas e danos⁸³⁸.

Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a

seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I — no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II — após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III — em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV — certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 215.

493. Dúvida: o que é — *Dúvida* é pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial, a requerimento do apresentante de

título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a legitimidade de exigência feita, como condição de registro pretendido⁸³⁹.

A LNR incluiu, entre os deveres dos delegados registrais e notariais, o de “encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados”⁸⁴⁰. A regra mencionada, embora posterior ao art. 198, não o revogou. Torna-se necessário compatibilizar os dois textos legais, de modo a lhes assegurar interpretação uniforme, pois a dúvida é declarada pelo oficial e não pela parte, como se vê adiante.

A LNR utiliza os predicados *encaminhar* e *levantar*, cuja exegese resulta nos seguintes passos:

a) exigência insatisfeita pelo apresentante, que opõe suas dúvidas (“levanta--as”) sobre a legalidade da restrição ou afirma a impossibilidade de a atender;

b) requerimento do interessado de que a exigência não satisfeita seja submetida a decisão do juízo competente;

c) remessa da documentação ao magistrado.

494. Quem pode declarar a dúvida —

Dúvida é do oficial. A jurisprudência hesitou, no passado, ora admitindo, ora recusando, a chamada *dúvida inversa*, declarada pela parte ao juiz, com afirmativa de exigência descabida do serventuário. Não se viabiliza na LRP a *dúvida inversa*. A parte pode dirigir-se ao juiz, na forma da legislação estadual, queixando-se de recusa do oficial de, no prazo, proceder a certo registro ou declarar *dúvida*. Não pode substituir-se ao serventuário na própria declaração, como, aliás, resulta de outros textos legais que a ela se referem⁸⁴¹. Demais disso, o requerente da *dúvida inversa* não tem a garantia da prenotação. No Estado de São Paulo, a Corregedoria-Geral da Justiça chegou a impor aos serventuários o dever de prenotarem o título em casos de *dúvida inversa*. Era imposição sem nenhum apoio legal. As normas corregedoras devem completar e esclarecer as finalidades da lei, assim contribuindo para sua melhor aplicação⁸⁴². O título deve ser *apresentado* ao Cartório, onde será prenotado, para obediência de ordem de

apresentação (art. 182). Na dúvida inversa nem há *apresentação* ao oficial nem a ordem *rigorosa* do ingresso do título é assegurada (art. 191). É superior em hierarquia e na doutrina a orientação do STF, proclamada no RE 77.966-MG, em acórdão lapidar, da lavra do eminente Min. Aldir Passarinho, cuja ementa é bem clara a respeito, quando anota: “de observar que tendo sido a formulação da dúvida anterior à LRP, a jurisprudência era vacilante quanto a admiti-la ou não sob a forma da chamada *dúvida inversa*, e que era aquela dirigida diretamente pela parte ao juiz, ao invés de o ser pelo oficial de registro. Após a LRP a dúvida inversa tornou-se realmente inviável”⁸⁴³.

Coube ao Juiz Ricardo Henry Marques Dip, enquanto titular da 1.^a Vara de Registros Públicos, na Comarca de São Paulo, reformular, a partir de 1988, a orientação anterior.

Em análise erudita das alternativas, terminou excluindo a possibilidade da dúvida inversa, adotando, como um de seus argumentos, a manifestação do Min. Aldir Passarinho, a qual, por sua vez, fazia referência à

primeira edição deste livro, que sempre sustentou a inviabilidade da dúvida inversa.

A mesma orientação correta passou a predominar em outros Estados. No Rio de Janeiro coube ao juiz Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento, um especialista do tema, proferir cuidadosa sentença, em janeiro de 1987, negando a viabilidade da dúvida inversa, a qual foi confirmada pelo TJRJ⁸⁴⁴. No mesmo sentido a jurisprudência gaúcha⁸⁴⁵.

A LNR veda, implicitamente, a *dúvida inversa*. Admite o encaminhamento ao juiz, pelo delegado, da que seja *levantada pelo interessado*, conforme discutido no parágrafo precedente. Omitida a remessa, o interessado poderá representar ao magistrado, apontando descumprimento do dever funcional do serventuário.

A dúvida tanto pode ser declarada pelo delegado quanto pelo substituto por ele designado, cuja indicação tenha sido comunicada ao juiz competente, ante o disposto no art. 20, § 5.º, da LNR. Ficou, assim, superada a jurisprudência paulista, que

admitia suscitação apenas pelo titular do cartório.

495. Restrições ao âmbito da exigência do serventuário — *Exigência* é ato administrativo praticado pelo titular do cartório, ou, na forma da lei, por funcionário sob suas ordens, enunciando ao interessado causas impeditivas do registro pretendido. É do exclusivo juízo do oficial fazer, ou não, *exigência* ao apresentante do título. Ela, porém, deve ser por escrito e:

a) *legítima* (art. 205, ao fim), vale dizer, com apoio em determinação de lei, e *formal*, porquanto resulta do exame de característicos extrínsecos ao título, e ao oficial é indiferente a substância do negócio jurídico convencionado pelas partes;

b) *razoável*, no sentido de que é função do serventuário buscar soluções que tendam a viabilizar — e não a impedir — o registro; as garantias inerentes ao registro imobiliário devem estar abertas a todos;

c) *clara*, evitando linguagem hermética ou confusa, propiciando à parte o conhecimento

incontroverso do defeito dos instrumentos, para corrigir, se for o caso;

d) *exaustiva*, isto é, apresentando exigência (que a lei usa no singular) quanto a todas as restrições que o título mereça, de uma só vez; como adiante se verá, porém, o oficial não está impedido de acrescentar motivos de dúvida, se estes lhe ocorrerem posteriormente e forem relevantes;

e) finalmente, ter *natureza passiva*, no sentido de que cabe ao interessado comparecer a cartório, para dela tomar conhecimento. Não cabe ao oficial encaminhar a notificação ou a entrega da indicação da exigência a ser satisfeita fora da serventia.

496. Conhecimento da exigência pelo interessado — Não há critério formal para a indicação das restrições que o título apresentado sofreu. Geralmente, os cartórios dispõem de blocos, em mais de uma via, em que lançam o resumo das razões de retardamento do registro. O resumo não carece de assinatura pelo oficial ao ser entregue à parte, podendo ser firmado por escrevente autorizado.

Recusando-se o delegado a dá-lo, por escrito, o interessado reclamará ao juiz, por ofensa a seu direito a pronto e preciso enunciado das causas de retardamento do registro.

497. Prazo para indicação da exigência pelo oficial — Não há previsão legal do prazo dado à parte para voltar ao cartório e tomar conhecimento de exigência. Alguns pontos devem ser alinhados, encaminhando uma exegese satisfatória para estabelecer esse prazo:

a) dado ao título um número de ordem, será registrado em até trinta dias (art. 188);

b) os efeitos da prenotação cessam, automaticamente, após o trigésimo dia (art. 205);

c) donde: o oficial deve fazer exigência e tê-la pronta, com tempo para que o interessado a satisfaça, ou lhe recuse o atendimento, por considerá-la ilegal, ou afirme a impossibilidade deste, antes de cessarem os efeitos da prenotação.

Ora, *certidão* exige busca e expedição em cinco dias úteis⁸⁴⁶.

É razoável, pois, nesse quadro, admitir que cinco dias são ajustados ao critério legal para que o oficial indique sua exigência. A razoabilidade, porém, não torna impositiva a construção hermenêutica.

Se houver exigência a atender, em penhora ou arresto, decorrente de ação para cobrança da dívida ativa, o juiz da execução fiscal será informado pelo serventuário de imóveis, por ofício, em cinco dias, para que dele dê ciência ao exequente. Este poderá satisfazer a exigência ou requerer, diretamente ao oficial imobiliário, a declaração da dívida. A contar da vigência da Lei n. 10.444/02, o título para registro de penhora será certidão de inteiro teor do auto ou termo de penhora apresentada diretamente pelo exequente.

498. Razões da inconformidade do interessado no registro — A impugnação virá por escrito:

a) afirmando que os elementos submetidos ao oficial são suficientes para o registro e para a matrícula; ou

b) assegurando ser jurídica ou faticamente impossível atender à exigência.

A impugnação não cabe, em sentido estrito, ao *apresentante*. Ele é quem provoca o registro⁸⁴⁷, mas, para se opor à exigência, é necessário satisfazer a uma forma de legitimação para este e para o ato seguinte a impugnação em juízo, como seja do interesse legal em que o assentamento seja efetuado.

A dúvida não é meio processual de retificação do registro, devendo o impugnante dizer de sua inconformidade com a recusa do serventuário.

499. Encaminhamento do título ao juiz competente — O instrumento registrando é enviado ao juízo, acompanhado de todos os papéis exibidos pela parte, pertinentes ao assentamento pretendido. A eles o oficial acrescentará informações que permitam ao juiz aferir das razões de adiamento, decidindo pela procedência ou improcedência. Os termos da dúvida devem mostrar como o serventuário interpretou o texto legal dado como desrespeitado.

O delegado registral pode, a seu critério, ter assessoria jurídica alheia ao quadro de funcionários, cuja função, entre outras, é a de produzir as peças de encaminhamento da dúvida.

O requerimento que o interessado submeta, de declaração de dúvida, não carece de indicar motivo. Este será exposto na impugnação. O pedido deve ser escrito, entregue mediante recibo, constituindo elemento essencial para que o processo seja encaminhado ao juiz competente.

A declaração de dúvida será precisa e clara. A lei não lhe dá características formais específicos. Deve reportar-se ao título apresentado e dar razões breves, mas fundadas, pelas quais o registro não pode ser feito.

500. Juiz competente para conhecer da dúvida — O juiz competente para dirimir a dúvida é aquele ao qual a lei estadual de organização judiciária atribui referida função. Se o oficial verificar que um mandado judicial, expedido por outro juiz que não o seu corregedor, fere os princípios de ordem

pública que regem o registro imobiliário, ou não está de acordo com as exigências constantes da lei para os títulos em geral, pode recusar-se a registrá-lo e declarar dúvida, se for o caso. Não estando seguro da autenticidade do mandado ou da legitimidade da ordem nele contida, tem o dever de o encaminhar ao juiz corregedor permanente da serventia, na forma da lei local⁸⁴⁸, independentemente de pedido de quem o tenha apresentado.

Alentado debate sobre o tema foi travado, primeiro no Rio Grande do Sul e depois no antigo TFR, terminando esta corte por afirmar a autoridade do juiz corregedor, de conformidade com a tese sustentada nesta obra⁸⁴⁹. A questão teve origem em ordem expedida por juiz federal mandando efetuar registro de penhora, sob pena de desobediência, mas sem atender à exigência feita pelo oficial do cartório imobiliário da 1.^a Zona de Porto Alegre. O magistrado Osvaldo Peruffo, então na Vara de Registros Públicos, fez estudo minudente das alternativas que o caso propunha nas informações submetidas ao ministro relator, no qual

refere este livro, entre os argumentos alinhados, para afirmar a competência estadual. Suas razões foram acolhidas pela seção à unanimidade, integrando o acórdão.

Se a ordem, que o oficial considere ilegal, partir do próprio juiz corregedor, a relação entre ambos tem todos os característicos da que se estabelece entre o servidor público e seu superior hierárquico. Na ordem ilegal deste, aquele tem o dever de não a cumprir, fazendo promoção escrita com indicação dos motivos que lhe parecem impeditivos do atendimento.

501. Procedimento a ser observado pelo serventuário — Termina a cabeça do artigo fixando o rito procedimental para o processo de dúvida, repetido, aliás, nos incisos seguintes, especialmente no IV.

Há rito diverso no caso do Registro Trens (art. 280).

Os serviços de registro imobiliário ensejam a grande maioria das dúvidas submetidas aos tribunais. Elas também são declaradas no registro de títulos e documentos e no registro civil, mas com diminuta incidência.

Foi essa circunstância estatística que levou o legislador a definir os termos procedimentais da dúvida no capítulo do cartório imobiliário e aplicar os mesmos princípios aos outros registros públicos⁸⁵⁰.

O lançamento da dúvida no Protocolo só pode ser feito pelo oficial titular, por seu substituto legal ou por escrevente auxiliar, expressamente designados, mediante autorização competente.

A obrigação de certificar a prenotação é distinta da reprodução do número de ordem e data da prenotação no título (art. 183). Pode ser cumprida mediante o uso de carimbo com claros a preencher.

502. *Suscitação e declaração* — Refere o inciso II *suscitação*, enquanto o *caput* cuida de *declaração*. *Suscitar*, como transitivo direto, pode ter o significado de “levantar ou apresentar como impedimento; levantar contra, opor como dificuldade”⁸⁵¹. *Declarar*, no sentido do artigo, é afirmar que o apresentante não se conforma com as exigências enunciadas. Na declaração inexistente contração de interesses. A posição do

registorador e a do apresentante confundem-se: ambos querem que o juiz interprete o direito. O oficial não tem interesse contrário ao registro, razão pela qual não pode recorrer da sentença que julgar a dúvida improcedente.

503. Título individuado é objeto da dúvida — A dúvida é declarada quanto a certo instrumento individuado ou a um grupo unitário de documentos. Para preservar a autenticidade da relação dúvida/instrumento, este é rubricado, pois só a ele diz respeito a exigência.

No registro de loteamento⁸⁵² a dúvida pode ter conotação que transcende a esses limites. Se as certidões em nome do loteador revelarem a existência de ações penais, ações pessoais ou protestos no período de dez anos anteriores, o loteador terá de comprovar ao delegado que não prejudicarão aos eventuais adquirentes de lotes. A prova é produzida para avaliação do serventuário, num grave defeito da lei, em claro excesso sobre a natureza administrativa e formal das funções do registorador imobiliário. Se a

comprovação feita pelo parcelador for considerada insuficiente pelo oficial, este declarará a dúvida ao juiz competente. A avaliação feita pelo serventuário tem caráter quase jurisdicional, o que põe a lei em descompasso com a Constituição da República.

504. Providências do oficial — Em seguida, a atuação do serventuário desenvolve-se em três etapas: dá ciência ao apresentante; fornece-lhe cópia da dúvida; notifica-o do prazo da impugnação perante o juiz.

A ciência deve ser procurada pelo interessado, no cartório predial. Mesmo que o *Diário Oficial* publique notícia do ingresso do título em juízo, não estará satisfeita a exigência legal, atendível pelo cartório de imóveis e feita na pessoa do apresentante, quando este ali compareça.

505. Prazo para impugnação — A quinzena para impugnação corre da notificação no cartório imobiliário. Se a parte não responder, os autos irão imediatamente ao juiz, para que este decida,

independentemente de manifestação do Ministério Público, exigida antes da sentença quando haja impugnação.

506. Posição do oficial diante dos pronunciamentos da Corregedoria-Geral da Justiça — O processo de dúvida se insere numa atividade de natureza administrativa. A corregedoria permanente, a que o cartório é diretamente vinculado, fica, por seu lado, adstrita às decisões superiores, que, uma vez publicadas, passam a ter caráter normativo. A orientação expendida pelo Conselho Superior da Magistratura, em cada Estado e no Distrito Federal, deve nortear os casos idênticos, sem prejuízo da convicção pessoal de cada um, que pode ser ressalvada, mas não erigida em contestação nesse âmbito⁸⁵³.

Por um lado, a orientação adotada tem certa lógica: o caráter administrativo da dúvida torna extensível às hipóteses semelhantes as decisões do órgão superior, no âmbito estadual, cuja competência é final, na matéria. Todavia, por outro lado, tem sido relativamente comum a mudança de orientação, toda vez que se altera a composição

do colegiado superior, o que escusa a suscitação de nova dúvida sobre matéria decidida anteriormente. Também acontece de as Corregedorias dos Estados divergirem sobre a orientação adequada, sem vantagem para a segurança desejável.

507. Limites à declaração e ao julgamento de dúvida — A) No processo de dúvida não se pode discutir se houve implementação, ou inadimplemento de obrigações, suas conseqüências jurídicas. “Na instância administrativa, em que circula a dúvida de serventuário, o que se olha é o aspecto regulamentar dos registros públicos⁸⁵⁴”.

B) Havendo títulos em conflito, o juízo corregedor pode, apenas, fazer deles uma verificação objetiva, determinando o registro daquele que apareça em situação de superioridade sob a luz de seu exame formal⁸⁵⁵.

C) Descabe a produção de prova testemunhal e, por via de conseqüência, não há falar em prazos para ser especificada em processo de dúvida⁸⁵⁶. Todavia, sendo preponderante sua natureza administrativa, nada obsta a que, razoavelmente, a parte complementa a

prova documental, mesmo ao ensejo da apelação. Na dúvida, não são aplicáveis, em sua inteireza, os rigores do processo civil, mas, produzidos novos documentos pelo suscitado, deverá ser colhida a manifestação do Ministério Público, sob pena de nulidade⁸⁵⁷.

508. Novos motivos de dúvida apresentados posteriormente — O oficial deve declarar sua exigência de modo exaustivo, pois a parte não deve ser submetida a retardamento em seu direito de registrar. Entretanto, não está impedido de apresentá-la posteriormente, se verificar a existência de fato obstativo do registro, anteriormente não apontado⁸⁵⁸.

Julgamento nesse sentido do CSMSP concluiu: “o procedimento de dúvida é de jurisdição administrativa, em tudo análogo à jurisdição voluntária, onde inexistem os rígidos princípios do processo contencioso, quando o juiz não pode pronunciar-se sobre o que não constitua objeto do pedido em decorrência da máxima *ne eat judex ultra petita partium*”.

O entendimento mais liberal da jurisprudência admite reexame do título, pelo serventuário, mesmo após decisão de dúvida declarada. “Se, após o julgamento de dúvida anterior, alterações ocorreram no registro do título aquisitivo dos transmitentes, ao oficial do registro de imóveis compete, em primeira mão, o reexame da disponibilidade em causa, para recebimento do título ou provocação de nova dúvida⁸⁵⁹.” Comprovado, porém, que o serventuário agiu por emulação, será punível disciplinarmente.

Art. 199. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 217.

509. Condição de *apresentante* não é título suficiente para impugnar dúvida — Tendo cuidado de *apresentante* no artigo anterior, a lei refere *interessado* neste, com propriedade. Para impugnar dúvida é insuficiente a circunstância fática de ter sido alguém portador do título ao cartório. É necessário, não obstante a feição

administrativa da decisão da dúvida, haver de quem a impugne um *interesse*, que consiste, substancialmente, no bem de vida derivado de sua improcedência.

Diretamente *interessado* é aquele em cujo nome será feito o registro; indiretamente, é quem seja atingível em seu direito se ocorrer o registro. Um e outro podem impugnar a dúvida, individualmente ou em conjunto. O limite da lei lhes indefere, porém, o questionamento, entre si, no processo de dúvida, sobre eventual conflito de direito, cuja solução há de ser encaminhada à via contenciosa.

510. Intervenção de terceiro — Terceiro a quem beneficie a improcedência pode intervir no processo de dúvida, para lhe dar *assistência simples*⁸⁶⁰, assinalada por interesse jurídico sem *pretensão*⁸⁶¹, que tem lugar em qualquer dos tipos de procedimento e em todos os graus de jurisdição⁸⁶². A *oposição*, suscitada por quem pretenda, no todo ou em parte, a coisa ou o direito discutido, envolve contenciosidade alheia ao âmbito de dúvida. As demais intervenções

deferidas ao terceiro, na lei processual, como sejam a nomeação à autoria, a denunciação da lide e o chamamento ao processo⁸⁶³, descabem, pela mesma razão.

Ocorrendo, porém, o prejuízo de qualquer terceiro, este poderá apelar da sentença⁸⁶⁴.

511. Impugnação da dúvida em juízo — O prazo de quinze dias, para impugnar a dúvida, conta-se da data da intimação feita no cartório imobiliário, ao mesmo tempo que o processo é encaminhado ao juiz competente.

A *vista*, para conhecimento de seus termos, é possibilitada pela entrega da cópia prevista no artigo anterior e pelo exame dos documentos que a acompanharem. Se, entretanto, o processo se atrasar, no percurso burocrático entre cartório e vara competente, a parte requererá, na quinzena, prorrogação do prazo⁸⁶⁵.

512. Consequência da não impugnação — Não impugnada a dúvida, nem por isso ocorre revelia. O juiz a julgará, conforme seu convencimento, pois o silêncio do

interessado não representa confissão quanto à matéria de fato; a afirmação do oficial presume-se verdadeira, pela fé pública de que se reveste o exercício de sua função.

Dada a natureza administrativa do procedimento, seu julgamento, mesmo no silêncio daquele cujo título teve o registro adiado, é conveniente. Daí ter disposto a lei nesse sentido, com o reforço da expressão *ainda assim*.

513. Intervenção do Ministério Público

— Impugnada a dúvida, deve ser ouvido o Ministério Público. Pareceria, dada a menção expressa constante do artigo seguinte, que só em caso de impugnação o Ministério Público interviria. Entretanto, o CPC supre a deficiência impondo-lhe a intervenção “como fiscal da lei”⁸⁶⁶. A diferença está em que, não havendo impugnação pelo interessado e proferida a decisão, o Ministério Público é dela intimado, intervindo para recorrer ou não.

514. A neutralidade do oficial — No processo de dúvida o juiz não fica adstrito à

declaração do serventuário. A dúvida não contém *pedido*⁸⁶⁷ do oficial, mas o fornecimento dos elementos constantes dos livros de seu cartório, como fatos jurídicos relevantes para o registro pretendido e retardado, acompanhados de exposição *neutra*, em face de sua indiferença no acolhimento ou rejeição.

A decisão não repercutirá na esfera do direito do oficial, que age no exercício de função atribuída por lei.

515. Recursos à decisão proferida — A sentença é sempre apelável, mesmo que o interessado não tenha impugnado a dúvida⁸⁶⁸, mas nunca pelo serventuário. O impugnante e o Ministério Público podem oferecer embargos de declaração, mas o serventuário, se lhe afigurar que algum ponto é obscuro, omissivo ou contraditório, deverá submeter promoção administrativa ao seu corregedor, no momento da execução, pedindo-lhe que o esclareça sobre o modo de atender ao mandado judicial ou a certidão (art. 203); como anotado no comentário ao art. 202, não cabe o agravo retido. O recurso especial

e o extraordinário também são incabíveis, pois a dúvida não é *causa* discutida em processo contencioso⁸⁶⁹. O descabimento se funda na natureza da dúvida como procedimento de jurisdição graciosa, em que não há contraditório entre partes interessadas, mas entre o serventuário, que não tem interesse material a proteger com a suscitação, e o suscitado⁸⁷⁰. Há contraditoriedade, mas não contenciosidade.

A exegese proposta se afina com o texto constitucional⁸⁷¹, assecuratório da amplitude da defesa e da contraditoriedade mesmo em processos administrativos, com os meios e recursos inerentes.

Art. 200. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 217.

516. Constituição de advogado para impugnar dúvida — A impugnação da dúvida deve ser firmada por advogado regularmente constituído⁸⁷². Dispensa de intervenção de advogado em qualquer questão

posta em juízo só pode acontecer quando a lei expressamente o autorize⁸⁷³, o que não ocorre na espécie.

A CF, ademais de garantir sempre o contraditório e a ampla defesa⁸⁷⁴, inclui a advocacia entre as funções essenciais à administração da Justiça, dispondo sobre a inviolabilidade do advogado, nos limites da lei, por ato e manifestação praticados no exercício profissional⁸⁷⁵.

Cabe ao Estado prestar assistência jurídica integral e gratuita, impugnando dúvida, a pedido e a benefício de suscitado que comprove insuficiência de recursos⁸⁷⁶.

517. Imediata apresentação de todos os meios de prova — A dúvida é processo de natureza administrativa, afeiçoado aos procedimentos especiais de jurisdição voluntária⁸⁷⁷, mas diverso destes, na medida em que seu declarante não tem qualquer interesse no resultado⁸⁷⁸.

Todos os documentos de que dispuser o interessado e que estiverem na posse do oficial devem ser encaminhados ao juiz para que este deles conheça. Descabendo, nesse

procedimento, uma instrução formal, a parte deve propiciar toda soma de elementos probantes de que dispuser, pois a dúvida não se compatibiliza com uma instrução demorada ou feita por etapa nem com a prova testemunhal ou pericial.

518. Legítimo interesse do impugnante — A impugnação cabe a quem tenha legítimo interesse em que o título seja registrado e, também, ao terceiro prejudicável por este. A interpretação se baseia no seguinte raciocínio: se o terceiro pode apelar (art. 202), isto é, se pode oferecer recurso que devolve à instância superior o integral conhecimento dos elementos constantes do processo⁸⁷⁹, também pode diretamente impugnar a pretensão original ao registro, que envolve o conhecimento desses mesmos elementos.

519. O Ministério Público no processo de dúvida — A atuação do Ministério Público é prevista, no âmbito do CPC, pelos arts. 81 a 85. Farta legislação esparsa regula os casos de sua intervenção.

A Carta Magna atribui ampla gama de funções ao Ministério Público e, com possível repercussão na matéria registrária, impõe zelo institucional pelo efetivo respeito do Poder Público e dos serviços de relevância pública aos direitos que ela assegura⁸⁸⁰.

No procedimento de dúvida, o órgão do Ministério Público intervém como fiscal da lei. Tem vista dos autos, depois das partes, é intimado da impugnação e da sentença, pode juntar documentos e certidões, requerer medidas e diligências necessárias ao descobrimento da verdade, manifestar-se a favor da procedência ou improcedência da dúvida. Pode apelar da sentença.

A presença do Ministério Público na dúvida se insere no quadro da dúplici função atribuída a esse órgão: a de agente e a de interveniente. Quando atuar como órgão interveniente, poderá defender interesses públicos ou privados, erigidos pela lei em interesses a serem zelados, ou somente fiscalizar a aplicação da lei, ou, ainda, ser órgão eminentemente consultivo⁸⁸¹. Nessa função o representante do Ministério Público pode,

por exemplo, verificar se foram cumpridos os requisitos da Lei n. 7.433/85.

O prazo de dez dias para a manifestação do Ministério Público conta-se da data em que lhe sejam apresentados os autos pelo cartório ligado ao juiz corregedor.

Art. 201. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 217 (em parte).

520. Requerimento de diligência pelo Ministério Público — Da natureza do processo de dúvida e da conjugação do art. 201 com o antecedente deflui que requerimento de diligência só é deferido ao Ministério Público, como fiscal da lei⁸⁸², podendo consistir em pedido de esclarecimento ou exibição documental, pela parte ou pelo oficial declarante da dúvida. A restrição do âmbito da diligência se afina com a espécie administrativa em que se enquadra a dúvida, incompatível com a realização de audiência, para depoimento pessoal ou ouvida de

testemunhas e com a produção de prova pericial. A atuação do oficial limita-se ao eventual requerimento de juntada de documento que, após a impugnação da dúvida, lhe pareça digno de ser cotejado com dados existentes em cartório⁸⁸³.

O juiz indeferirá diligência requerida, pelo Ministério Público, se a entender desnecessária para esclarecimento da dúvida. O prazo para decidir não se conta do requerimento, como está na letra do artigo, mas da apreciação que o prolator tenha dado a esse requerimento.

521. Limites impostos ao julgador — A restrição à atividade do juiz, na parte final do dispositivo, tem semelhança com a vedação do julgamento fora do pedido⁸⁸⁴. A decisão está vinculada ao que estiver *nos autos*, muito embora o julgador não esteja restrito aos termos em que a dúvida seja apresentada.

Art. 202. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o

Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 220.

522. Sentença e decisão apeláveis — A lei deu solução uniforme ao uso de *sentença* e *decisão*. Estssa última aparece no art. 201, na cabeça do art. 203, no seu inciso I, e no art. 204, com especial importância. *Sentença* está nos arts. 199, 202 e 203, II. Tanto em um como em outro dos significados entende-se a expressão como pronunciamento judicial que põe fim ao processo de dúvida.

A apelação contra decreto judicial de procedência ou improcedência de dúvida é endereçada ao juiz, que a encaminhará ao órgão de segundo grau competente, conforme previsto na organização judiciária estadual. A apelação, não obstante o caráter administrativo da discussão, devolve à segunda instância o conhecimento integral de todos os elementos constantes do processo⁸⁸⁵. Se o órgão julgador do recurso entender conveniente, pode determinar novas diligências,

embora a providência seja estranha no processo de dúvida.

Nos processos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, a apelação de que trata o art. 202 será julgada pelo Tribunal Regional Federal respectivo, de conformidade com o § 3.º do art. 8-A da Lei n. 6.739/79, acrescido pela Lei n. 10.267/01.

523. Legitimação para apelar — O artigo limita a legitimação para apelar às pessoas que menciona:

- a) ao interessado, ou seja, aquele em cujo nome seria efetuado o registro;
- b) ao Ministério Público, na qualidade de fiscal da lei;
- c) ao terceiro prejudicado^{[886](#)}.

Recebido o recurso em seus efeitos devolutivo e suspensivo, o registro anterior subsiste até final julgamento, como resulta do art. 252, impeditivo de qualquer forma de execução provisória. A apelação será processada e julgada na forma prevista pelo CPC (arts. 513 e s.), bem como das leis de

organização judiciária do Estado ou do Distrito Federal, não dizendo respeito ao delegado.

O *interessado*, para os fins da lei processual, é o adquirente de direito real ou titular de direito modificável pelo registro, como, exemplificativamente, vem enunciado no art. 220. A *apelação* oposta pelo Ministério Público ⁸⁸⁷ não pode estender-se a questões atinentes ao ato ou negócio jurídico cujo registro é pretendido, a menos que dele resulte evidência de nulidade absoluta⁸⁸⁸.

Terceiro prejudicado é todo aquele que, não sendo o interessado, possa demonstrar prejuízo consequente da realização do registro ou de sua vedação ⁸⁸⁹. Dito prejuízo há de ser evidenciado como condição de seu ingresso nos autos, como, por exemplo, na aplicação do art. 253. Deve provar o nexo de interdependência entre seu interesse de intervir e a relação jurídica submetida à apreciação judicial⁸⁹⁰. Se o terceiro pode apelar, também pode intervir em primeiro grau, na dúvida. Não é qualquer terceiro, com interesse, que nela pode comparecer, mas apenas aquele que comprovou o prejuízo

resultante do deferimento ou do indeferimento do registro.

Ao terceiro é vedado, entretanto, introduzir elementos de direito ou de fato estranhos ao âmbito da dúvida. Esta é do oficial, que a declara ao juiz. As questões que o terceiro discuta em juízo relacionam-se com o seu prejuízo, seja no satisfazer a exigência, seja no demonstrar a impossibilidade de atendê-la.

A lei, embora o caráter administrativo da dúvida⁸⁹¹, assemelha-a, no art. 202, ao processo comum, de natureza contenciosa, ensejando ao terceiro ser interveniente no processo de dúvida, em qualquer grau. Pode ele, a título próprio, requerer retificação ou cancelamento de registro que lhe cause prejuízo (art. 212).

524. Descabe o agravo na dúvida — O agravo é recurso inadequado no processo de dúvida porque a lei específica só prevê a apelação. A interpretação proposta continua cabível, depois das alterações introduzidas nos arts. 522 a 527 do CPC, pela Lei n. 11.187/05.

O exame dos requisitos de validade e legalidade dos títulos cabe amplamente na dúvida, sem ser vinculado aos limites da suscitação. O órgão superior ao qual o recurso sobe, para julgamento, pode dar ou negar provimento à apelação sem estar vinculado ao apelado pelo recorrente, mas apenas ao direito e à matéria contida nos mesmos autos. Por isso, a interposição do outro recurso, além do de apelação, não se justifica⁸⁹².

525. A apelação deve ser formalizada de acordo com o CPC — O recurso específico em processo de dúvida é a apelação. Admitem-se razões apresentadas em petição distinta da interposição, desde que respeitado o prazo de quinze dias⁸⁹³ a contar da ciência da decisão do juiz.

Assim como ocorre no processo comum, o recurso oferecido contra a sentença na dúvida do registrador devolve ao órgão julgador o pleno conhecimento de todas as circunstâncias de fato e de direito discutidas na vara de origem.

Art. 203. Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I — se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;

II — se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, arts. 218 e 219 (este quanto ao inciso II).

526. Recursos oponíveis à decisão da dúvida — A sentença proferida no processo de dúvida não faz coisa julgada, formal ou material⁸⁹⁴. Dela cabem: apelação e, se for o caso, embargos infringentes⁸⁹⁵. Tanto a sentença quanto o acórdão podem ser objeto de

embargos de declaração⁸⁹⁶. Julgada procedente, a dúvida prossegue em sentido estrito; transforma-se em certeza a ser atendida pelo interessado, no registro, seja pelos motivos que o oficial enunciou, seja por outros que o juiz entendeu de aditar. Não cabendo recurso, a decisão é exequível, pois se encerra a jurisdição administrativa.

527. Procedimento a adotar em execução da sentença de dúvida — A mesóclise no futuro em *proceder-se-á* não define o sujeito ao qual a lei atribui responsabilidade pelo procedimento a adotar. Por isso, a distinção deve ser feita pelo intérprete em cada passo do desenvolvimento procedimental.

Quando a dúvida é julgada procedente, o juiz afirma que a exigência, feita na forma do art. 198, tem amparo legal. Deve ser atendida. Pode dizer, porém, que a exigência do oficial não tem cabimento, no todo ou em parte, mas que os elementos carreados ao processo estão a demonstrar que o registro não é deferível por outros motivos, “com

base nos elementos constantes dos autos” (art. 201).

528. Atividade da corregedoria — A restituição de documentos à parte é imposta ao escrivão ou servidor subordinado ao juiz prolator da decisão. Cabe-lhe, independentemente de traslado ou de requerimento do interessado, desentranhar os documentos que acompanharam a dúvida ou a impugnação e entregá-los à parte, mediante recibo individualizado, lançado nos próprios autos. Nesse trecho, *parte* é sinônimo de *interessado*. Sendo o interessado necessariamente representado por advogado, só a ele ou ao seu procurador serão entregues os documentos⁸⁹⁷.

A ciência da decisão deve ser transmitida pela escrivania a serviço do juízo corregedor — e não pelo oficial do registro imobiliário, alheio a tal função — no seu *inteiro teor*. O serventuário de imóveis deve conhecer as razões da decisão, para orientar-se, no caso concreto que deu origem à dúvida, e mesmo no futuro, quanto a registro pretendido em condições assemelhadas⁸⁹⁸. A observação

leva em conta que no processo de dúvida podem ter sido juntados documentos diversos daqueles originalmente submetidos ao registrador, dos quais resultou a suscitação.

529. Atividade do oficial de imóveis —

A parte final do inciso I atribui atividade ao oficial imobiliário ou a quem o substitua.

O predicado *consignar* constitui inútil acréscimo dos atos que podem ser praticados no protocolo, conforme se volta a afirmar no fim do comentário a este artigo. Este não tem coluna destinada à consignação, mas à anotação⁸⁹⁹. Anotará o oficial a procedência da dúvida e o cancelamento da prenotação, imposto pelo art. 205⁹⁰⁰.

530. Procedimento em caso de dúvida improcedente —

Quando a dúvida é julgada improcedente, a sentença dirá que os motivos alegados pelo oficial ou não subsistiam originalmente, ou vieram a se exaurir no curso do processo, com os esclarecimentos prestados. Mesmo que o delegado discorde da decisão, não tem recurso contra ela. Falta-lhe interesse jurídico. Foi

expressamente excluído do rol de apelantes possíveis⁹⁰¹, mas a sentença ressalva sua responsabilidade funcional, quanto ao registro que vier a ser feito em seu cumprimento.

Improcedente a dúvida, serão os documentos desentranhados, como no caso do inciso I, e entregues à parte mediante recibo lançado nos autos. O cumprimento da ordem judicial pode ser feito por mandado, nesse caso cumprido por oficial de justiça⁹⁰², ou por certidão, hipótese na qual o próprio interessado a apresentará, mediante recibo.

531. Arquivamento de documentos extraídos dos autos de dúvida —A expressão *ficarão arquivados*, no plural, refere-se a documentos. A alternativa *ou*, que consta do inciso II, é excludente. *Ou só o mandado, ou só a certidão*, será expedido. A interpretação gramatical choca-se com o sistema geral da lei espelhado pelo art. 211, tangenciando com o art. 193. A lei só refere as anormalidades. Não diz o que o oficial deve fazer na normalidade do registro.

Daí se ter geralmente entendido que toda a documentação deve ser devolvida à parte,

o que afronta o art. 203. A melhor interpretação sistemática é de que uma via do título e dos documentos essenciais que o acompanhem ficará arquivada em cartório. As demais serão devolvidas, devidamente autenticadas, à parte interessada. Decidida a dúvida e julgada improcedente, a lei não indica o prazo para o registro. Entende-se que segue sendo de trinta dias (art. 188), a contar da ciência da sentença. Se no interstício entre a prenotação, a declaração de dúvida e a sentença houver alteração legislativa, aplica-se ao registro a lei anterior, do tempo da apresentação do título ao protocolo. Não pode o oficial, ao dar cumprimento à sentença que julgou improcedente a dúvida, fazer exigência nova decorrente de lei posterior à declaração da dúvida que o interessado não fosse obrigado a cumprir quando da prenotação⁹⁰³.

532. Registro de título certo e determinado — O registro a ser procedido, no cumprimento da sentença, é o do título prenotado, nos estritos termos determinados pela decisão, que, embora de natureza

administrativa, deve ser fielmente executada, como se houvesse sido proferida em feito contencioso.

O oficial fez, antes de encaminhar a dúvida (art. 198, IV), anotação no protocolo de sua declaração (art. 198, I). Julgada improcedente, é essa decisão anotada, junto ao correspondente número de ordem⁹⁰⁴, e o registro realizado, a seguir, no livro próprio, em cumprimento à decisão proferida (art. 203, I).

Art. 204. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

533. Decisão não tem qualidade de coisa julgada — Cuidou o legislador de eliminar controvérsia quanto à natureza administrativa da dúvida. A decisão nela proferida é de órgão judiciário, mas não corresponde a típico exercício da função judicial⁹⁰⁵, pois o juiz competente atua como

corregedor do cartório, com características próximos aos de superior hierárquico do delegado.

Não adquire qualidade de coisa julgada. Não vincula terceiro, mesmo que a ela tenha comparecido. Enseja reapresentação do mesmo título pelo interessado, podendo o oficial limitar-se à reiteração da dúvida anterior. A recusa do oficial em prenotar o título sob alegação de que teria de repetir os termos da mesma dúvida julgada, por serem perfeitamente iguais aos anteriores, implicaria o exercício da atribuição do julgador, salvo se caracterizado espírito de emulação, pelo interessado, assim reconhecido pelo corregedor do cartório⁹⁰⁶.

O interessado pode, se afirmada na sentença a procedência da dúvida, servir-se da via contenciosa para deduzir pretensão ao registro, como está no preceito constitucional, de que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”⁹⁰⁷.

Alguns exemplos de uso da via contenciosa podem ser anotados, em caso de dúvida

improcedente, quando a sentença determine que o registro seja feito:

a) o terceiro prejudicado tem ação ordinária para anular o registro, em caso de conflito com registro existente;

b) o art. 48 da Lei n. 8.212/91 declara nulos o título e o registro realizados com ofensa ao art. 47 da mesma Lei⁹⁰⁸, além de acarretar a responsabilidade solidária dos contratantes, do notário e do registrador;

c) o registro pode ser anulado diretamente (art. 214), como tem ocorrido em caso de estar morto o suposto alienante antes da data do negócio de que teria participado.

Também há exemplos quando a dúvida é julgada procedente e, portanto, veda o registro:

a) o terceiro prejudicado tem ação ordinária para obter o registro, sendo sujeito passivo o Estado; todavia,

b) o Ministério Público não tem ação para anular sentença de dúvida julgada procedente, pois não pode substituir-se ao particular.

A frequente discussão sobre duplicidade de registros referentes ao mesmo imóvel não pode ser travada no procedimento da dúvida. Interpretando corretamente a lei, decidiu o TJSC: “Não se tratando de simples procedimento administrativo, mas envolvendo o pedido duplicidade de registro do imóvel, o problema por ser de alta indagação, com reflexos nos patrimônios dos interessados, deve ser solucionado pelas vias ordinárias”⁹⁰⁹.

Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 221.

534. Cessação automática dos efeitos da prenotação — O prazo de validade da prenotação corresponde àquele em que o registro deve ser efetuado (art. 188).

A cessação da produtividade de efeitos da prenotação é automática, pois contrária ao sistema qualquer forma de extensão desse

prazo. O número de ordem prossegue assinalando a data de ingresso do título em cartório, e sua posição no protocolo. Todavia, a prenotação, como tal, deixa de produzir os efeitos da prioridade, pois o direito, a que corresponde, caduca.

O advérbio *automaticamente* exclui necessidade de providência pelo cartório, sendo a cessação resultado direto do decurso de prazo⁹¹⁰, quando o interessado se omite no atendimento de exigência legal do serventuário ou, afirmando-a ilegal, requeira declaração de dúvida.

535. Prenotação subsiste com dúvida

— Quando houver dúvida declarada, subsistem os efeitos da prenotação, até decisão em que o juiz a julgue procedente, quando será cancelada. Improcedente, o registro será feito. A prioridade faz retornar os efeitos até a data da protocolização do título.

Nem por se omitir o interessado torna-se legal a exigência do oficial. Entretanto, presume-se daí que ele a aceitou. O interesse público no cancelamento automático reforça o sentido da presunção.

O termo *exigências*, no plural, acrescido do adjetivo *legais*, deve ser compreendido à luz do art. 198, que usa o singular, sem o qualificativo.

A indicação de obstáculo ao registro pode consistir em um só ou em muitos motivos, sendo catalogável como exigência (no singular).

É função do apresentante, ao cumprir obrigação do art. 169, comparecer diligentemente a cartório, no prazo concedido, para conhecer de exigência quanto a seu título. Omitindo-se, sofrerá a consequência prevista, pois contar o prazo da data em que o apresentante receber o título de volta, além de não se ajustar à letra da lei, ofende-lhe o espírito. Subordina a persistência dos efeitos da prenotação à vontade do apresentante, posto que é deste o dever de comparecer à serventia e verificar se o título lhe está sendo devolvido, para complementação que o oficial considerou necessária.

Neste artigo, *registrado* pode compreender, conforme o caso, matrícula e averbação, e não apenas registro (em senso estrito).

Art. 206. Se o documento, uma vez prenotado, não puder ser registrado, ou o apresentante desistir do seu registro, a importância relativa às despesas previstas no art. 14 será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e à prenotação.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

536. Cobrança de custas em caso de retirada do título — Apresentado um título no protocolo, tomando o número de ordem em razão da rigorosa sequência de sua entrada e recebendo a correspondente prenotação, pode ocorrer de não ser registrado em virtude de ter sido retirado pelo apresentante ou por renúncia expressa ao registro. O artigo ora examinado regula essa hipótese, entendendo-se *documento* como título ou conjunto de papéis levados ao cartório predial.

Mesmo que não haja exigência a atender, pode o apresentante desistir do registro. Havendo-a, pode manifestar impossibilidade de atendê-la, ou retirar o instrumento.

É indiferente que o apresentante anua à exigência feita ou abdique do registro. Importa, para efeitos de custas, que o título seja retirado de cartório. A circunstância fática da retirada dá direito à restituição da importância que houver pago, na forma do regimento de custas⁹¹¹.

537. O recolhimento do título faz caducar a prenotação — Aplicando o melhor direito, entendeu o TJRS que o título devolvido ao apresentante, sem protesto deste, faz cancelar a prenotação. Na ementa se lê que “o número de ordem do protocolo determina a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais. Caduca a prenotação quando o título é simplesmente devolvido pelo oficial ao apresentante, sem que seja suscitada dúvida e sem qualquer protesto, por longo tempo, do mesmo apresentante”⁹¹².

Art. 207. No processo de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

538. Cobrança de custas se a dúvida for julgada procedente — O art. 14 da lei atribui emolumentos aos oficiais de registros públicos, pelos atos que praticarem, pagos pelo interessado, no ato do requerimento ou da apresentação do título.

Além das custas inerentes ao registro, propriamente dito, há as que correspondem ao processo de dúvida, devidas quando julgada procedente. O preparo do recurso interposto será pago, independentemente do resultado de seu julgamento. As custas forenses são de competência concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal, cabendo àquela o estabelecimento de normas gerais⁹¹³.

539. Honorários de advogado — No processo de dúvida, dada a sua natureza administrativa e a impossibilidade de se constituir discussão de caráter contencioso em seu bojo, descabe a sucumbência. Mesmo que terceiro intervenha, como o permite a lei, ainda assim será inviável pretensão à verba

honorária, pois nesse processo não há lide nem partes em conflito⁹¹⁴. A sentença não pode condenar aquele que tem o registro indeferido porque sua posição é inconfundível com a de vencido.

540. O oficial não deve custas — O oficial não as deve, em qualquer caso, pois pratica ato de ofício, sem ter interesse juridicamente protegido na decisão proferida. Os arts. 198 a 207 impõem comportamento sequencial ao delegado de registros, enquanto agente público, cumprindo dever funcional explicitado nesses dispositivos. É razão substancial a do adimplemento de sua obrigação, para não ser submetido às custas.

541. Natureza do pedido de registro formulado diretamente ao juiz — Requerido o registro diretamente ao juiz, instaura-se procedimento de jurisdição voluntária, cabendo ao requerente o pagamento das custas, mas não há falar em honorários, pois não tem aplicação na espécie o art. 20 do CPC. O TJRS entendeu⁹¹⁵ que “na dúvida suscitada pelo oficial do registro de

imóveis e como tal processada não são devidas as custas se a dúvida for julgada procedente (art. 207)". "Mas, além de a dúvida não ter sido suscitada em juízo pelo oficial do registro, as impugnações deste resultaram acolhidas na sentença, pois reconheceu expressamente que a exigência de primeiro registrar o formal para depois averbar a extinção é correta." Acentuou o Des. Paulo Boeckel Velloso, em seu voto: "Embora não processado formalmente como pedido de dúvida, no fundo teve esse sentido. Se o oficial suscitasse a matéria, seria 'dúvida'. Se a parte o faz, trata-se de um requerimento com impugnação ao procedimento do oficial que efetivamente se recusava a um ato por estar em 'dúvida'". De modo algum se admite imputar custas ao oficial.

Art. 208. O registro começado dentro das horas fixadas não será interrompido, salvo motivo de força maior declarado, prorrogando-se o expediente até ser concluído.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 223.

542. Término de assentamento no fim do dia — O artigo constitui norma específica de registro imobiliário. Amplia as disposições dos arts. 8.º a 10 da lei. Justifica-se pela maior complexidade da operação do registro predial.

A hora de funcionamento é fixada por lei estadual, observadas as normas gerais estabelecidas na lei federal⁹¹⁶.

Os serviços do dia serão encerrados depois de feitas todas as averbações e anotações necessárias no registro que estava sendo completado ao terminar o horário regulamentar. Vai da matrícula à derradeira anotação imprescindível a que se complete, ainda que após o fim do horário regulamentar do funcionamento da serventia.

Força maior determinante de interrupção, em meio de qualquer registro, é a da lei civil, isto é, o fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir. Nos cartórios de grande movimento, há muitos registros simultâneos, a serem terminados ao fim do expediente de cada dia, não sendo deixados incompletos para o seguinte.

A prorrogação ficta do expediente, estabelecida no fim do artigo, só vale para assento ou assentos em fase final. No período destes entende-se que o expediente foi prorrogado para ajustar o texto do art. 208 à nulidade que decorreria da aplicação isolada do art. 9.º.

Cada registro é datado e, desse modo, seu término, antes do encerramento dos trabalhos do dia, afirma o direito a que corresponde, criado ou modificado na data respectiva.

Art. 209. Durante a prorrogação nenhuma nova apresentação será admitida, lavrando o termo de encerramento no Protocolo.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 224.

543. Encerramento do protocolo e prioridade — O protocolo é encerrado diariamente para reforçar a garantia à prioridade que decorre da prenotação (art. 184). Prorrogado o expediente, e, portanto, retirado o registro da fulminação de nulidade prevista no art. 9.º, garante-se a ordem prioritária assegurada ao interessado no registro com a

vedação de qualquer novo lançamento no protocolo, após o horário regulamentar. A prorrogação ficta, portanto, não alcança a possibilidade de preenchimento do protocolo.

O artigo se interpreta por essa forma no plano teórico, embora se reconheça que, na prática, não é o que acontece em muitas das grandes serventias.

Nenhuma nova apresentação é construção defeituosa da lei, pois a apresentação integra o relacionamento do serviço de registros com o público. Fechado o cartório, ao fim do expediente, é vedado protocolar o recebimento de novos papéis. O efeito ao artigo⁹¹⁷ consiste em determinar a coincidência rigorosa da data de encerramento do protocolo com os papéis nela recebidos.

Art. 210. Todos os atos serão assinados e encerrados pelo oficial, por seu substituto legal, ou por escrevente expressamente designado pelo oficial ou por seu substituto legal e autorizado pelo juiz competente ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 225.

544. Escrituração dos livros de registro — O dispositivo deve ser lido em cotejo com o art. 185, do qual difere por não trazer alusão a *oficial titular*, nem a *escrevente auxiliar*, observada a LNR para definição dos empregados do delegado.

Nas legislações estaduais e mesmo na federal há formas diversificadas de classificação dos funcionários das serventias, geralmente chamados *escreventes*. Para ordenar os quadros cartorários, há competência suplementar estadual, observada a norma geral de competência da União, especialmente quanto à legislação trabalhista e previdenciária.

O art. 210, após a edição da LNR, teve sua aplicação modificada. Referida lei distinguiu o *escrevente substituto* e, nessa categoria, um — e apenas um — *escrevente substituto encarregado* apto a desempenhar funções próprias do delegado, nas ausências e impedimentos deste.

A autenticação dos atos praticados na serventia imobiliária, mediante sua assinatura e encerramento, cabe ao delegado e ao

escrevente substituto encarregado. Também pode caber aos escreventes substitutos, se designados por aqueles e nos limites da autorização dada, para todos os habilitados, por lei, a executar os atos da competência legal do registro imobiliário.

O escrevente substituto encarregado atua em lugar do delegado na ausência e no impedimento deste. Os demais escreventes podem agir, simultaneamente com o titular, em funções não exclusivas do delegado, ainda que ele ou o encarregado estejam presentes e desimpedidos.

A exigência de autorização do juiz competente foi superada por derrogação do art. 210, nessa parte, ante a regra constante da LNR (arts. 20, 21 e 28).

Art. 211. Nas vias dos títulos restituídas aos apresentantes, serão declarados resumidamente, por carimbo, os atos praticados.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 225.

545. Anotações na via do título entregue ao interessado — Para maior segurança do registro convém que o interessado

disponha de título, no qual sejam inseridas todas as anotações importantes para o registro praticado. Devem constar: indicações de natureza, livro e folha do assentamento, matrícula ao qual corresponde e averbações acrescidas, além da anotação obrigatória em cumprimento do art. 183.

A disposição constante deste artigo tem o efeito de caracterizar o título do qual foram extraídos os dados geradores do registro. Os claros do carimbo ou os que constem do preenchimento eletrônico serão feitos de modo a identificar todos os assentamentos lançados na serventia, por força do instrumento apresentado. Para cada ato praticado haverá um carimbo ou seu equivalente eletrônico. Surgida, posteriormente, dúvida sobre a adequada transposição dos elementos colhidos do título, haverá condição de conferir com o oferecido ao cartório e não com outro traslado, que pode ter diferença em relação ao original.

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de

Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

(Caput com redação dada pela Lei n. 10.931, de 2-8- 2004.)

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213, não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

(Parágrafo único acrescido pela Lei n. 10.931/04, de 2-8-2004.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 227.

546. A retificabilidade do registro é conveniente— *Retificar*, nos arts. 212 a 214, é a ação de averbar correção de assento que não exprimia, não exprime ou deixou de exprimir a realidade do bem imóvel ou do negócio jurídico que lhe corresponda, observadas as alternativas indicadas nos três dispositivos mencionados. A retificabilidade é um dos elementos distintivos dos sistemas

brasileiro e alemão do registro de imóveis, como também se vê na abertura do comentário do art. 214. A LRP dá efeitos subsistentes ao registro até que julgado o último dos recursos possíveis, oferecido em defesa de sua validade (art. 259), habilitando-o a repercutir plenamente na esfera do direito, enquanto não cancelado, ainda que por outra maneira se prove desfazimento, anulação, extinção ou rescisão do título (art. 252).

Ao admitir retificação, a lei adota meio-termo compatível com a realidade brasileira, de imensa extensão física, com aparelhamento humano e material heterogêneo nos cartórios, grandes áreas de duvidosa confiabilidade dominial e mesmo possessória. Não é viável entre nós a presunção de validade absoluta do assentamento imobiliário⁹¹⁸.

547. Limite da retificação — A matrícula, o registro e a averbação podem ser atingidos por defeito afirmado quanto a uma ou várias de suas partes. Devem, porém, ser fiéis aos sucessivos negócios e

fatos jurídicos que retratem, e estes, a seu turno, hão de caracterizar a propriedade ou outro direito real ao qual se referam. O dispositivo examinado pode dizer respeito ao conjunto dos assentamentos de um imóvel ou a uma parte deles.

A Lei n. 10.931/04 introduziu substancial modificação no art. 212, caracterizando o permissivo tanto para o registro quanto para a averbação, sem referir, contudo, a matrícula⁹¹⁹. São três alternativas, contemplando casos de *omissão*, *imprecisão* ou *não expressão da verdade*, com a ampliação resultante do art. 213, nos dois incisos do *caput*.

Na *omissão*, falta elemento relevante, previsto em lei, seja porque não indicado no título, seja porque excluído ao ser feito o lançamento imobiliário. Nesta segunda alternativa cabe ao oficial, quando o título tenha sido devolvido, adotar as providências relativas à localização da parte, dando-lhe conta da falta observada, para a complementação. Se a medida não for possível, dará ciência a seu juiz corregedor, para sanar o defeito, se essencial à segurança

inerente ao registro. É exceção ao princípio da instância, segundo o qual o delegado age a pedido de interessado, do Ministério Público, quando cabível, ou por ordem do juiz, e não por iniciativa própria.

Na *imprecisão*, o lançamento contém os dados essenciais, mas parte dele não caracteriza suficientemente o negócio jurídico ou os elementos objetivos e subjetivos relacionados ao direito real, exigidos em lei. A iniciativa é da pessoa em cujo nome o registro ou a averbação foram feitos (v., quanto à expressão da verdade, o número seguinte).

Enquanto o art. 212 indica apenas requerimento do interessado e procedimento administrativo, o art. 213 também autoriza ato de ofício. Há duas hipóteses de intervenção judicial:

a) o interessado requer a retificação diretamente ao juiz competente, para a processar, citados os confrontantes e alienantes;

b) adotado o procedimento administrativo, havendo prejuízo para qualquer interessado ou terceiros, o atingido pode requerer a

retificação no juízo competente, assim qualificado na lei local.

548. A verdade e o registro imobiliário— O conceito de *verdade*, ao qual o artigo se refere, não é jurídico. Trata-se de palavra equívoca, do ponto de vista do direito. É razoável entendê-la como a perfeita consonância entre o negócio jurídico declarado, a intenção de seus signatários e a realidade consubstanciada no respectivo instrumento. No momento do registro, a verdade se refere ao imóvel ou ao direito real pertinente, em perfeito ajuste com a exigência legal. Imperfeito o *ajuste*, falta à verdade. Cabe a retificação de que cuida, com maior amplitude, o art. 213.

Há retificações permitidas de ofício mas, em regra, é titular do direito de a pedir quem possa alegar *prejuízo* jurídico ou econômico objetivamente aferível, enquanto *interessado*, vocábulo que, nessa alternativa, equivale ao de parte.

549. Retificação não é substituição de um registro por outro — A *retificação* é o

procedimento adotado para alterar lançamento existente prejudicado por erro, ou, a partir da Lei n. 10.931/04, para acolher acordo entre confrontantes. Deve ser averbada para os fins visados pelos arts. 212 e 213, e não para substituição integral de um registro por outro, ou, mesmo, o cancelamento deste. Para esses efeitos há o remédio legal específico, referido no final do art. 212, *caput*.

O *processo próprio* é a ação ordinária. A solução administrativa tanto é possível perante o registrador quanto submetida ao juiz competente. A ação ordinária é exigível quando haja interesse de terceiros, enquanto exercício de jurisdição.

550. Limites à descrição do imóvel no novo registro — O registro não é, como regra, via de acertamento de características referentes à área e às confrontações, inexistentes na transcrição anterior. As divergências entre o título apresentado e o registro exigem a retificação no juízo administrativo competente ⁹²⁰. Não há, porém, necessidade de encaminhamento das partes, desde logo,

às vias ordinárias, mesmo que no processo haja produção de provas, seja pericial, seja oral⁹²¹, salvo se suscitadas questões de maior indagação.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I — de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas geo-referenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II — a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura — CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1.º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2.º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro

de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3.º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2.º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4.º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5.º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6.º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7.º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8.º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9.º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil,

será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I — a regularização fundiária de interesse social, realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II — a adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3.º e 4.º, e 225, § 3.º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro

em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

(Art. 213 com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 2-8-2004.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, arts. 227 e 228.

551. A retificação e o procedimento cabível — Além das alternativas compreendidas pelo art. 213, com a redação dada pela Lei n. 10.931/04, os arts. 8.º-A a 8.º-C da Lei n. 6.739/79, com a redação determinada pelo art. 4.º da Lei n. 10.267/01, examinada neste

capítulo, acrescentaram outras formas de retificação.

Tanto a retificabilidade prevista no texto original do art. 213 quanto a introduzida pela Lei n. 10.931/04 e pelas variantes do art. 8.º da Lei n. 6.739/79 dependem de requerimento da parte, vedada a atuação de ofício pelo serventuário, exceto alternativas também referidas adiante, com referência às letras do inciso I do dispositivo comentado.

Interessado, no art. 213, é aquele em cujo nome está o registro. Só ele tem legitimação, excludente de qualquer outro, para a retificação administrativa ⁹²², por si mesmo, por seu herdeiro ou sucessor.

O *prejuízo de terceiro* atinge quem, não sendo titular do registro questionado, pode sofrer ofensa em seu direito com a retificação ⁹²³. O terceiro é estranho a esse registro. O titular deste, como se reforça, é aquele em cujo nome aparece, a *parte*, o diretamente *interessado*.

Retificar consiste em corrigir modificando o assento existente. A ação do § 11 também muda o registro e a averbação sem constituir, porém, retificação no sentido legal. A

retificação de erro constante do registro não se confunde com o erro cometido no negócio causal que originou o assentamento imobiliário.

552. Razões para a adoção da retificabilidade — A lei abre a possibilidade de retificar, atendendo à superior conveniência do aprimoramento do registro imobiliário, mesmo por via administrativa atípica, como a prevista.

Foi adotado processo misto, com alguma forma de contenciosidade: na retificação de área, para mais ou para menos, ou na alteração de divisas, alienantes e confrontantes são *citados*; da decisão proferida cabe apelação.

A legitimação para afirmar prejuízo é do terceiro, cujo registro seja atingível pela retificação pretendida, especialmente o titular de imóvel lindeiro.

A intervenção judicial, quando necessária, e a ouvida do Ministério Público se ajustam à garantia do direito real. A retificabilidade do registro é conveniente, desde que subordinada a rigorosos limites de controle judicial.

O Ministério Público intervém como fiscal da lei⁹²⁴.

553. Necessidade e dispensa de retificação— A contar de 2004, o art. 213 passou a incluir alternativas em que a retificação se submete a quatro espécies:

- a) exigida por lei;
- b) feita por vontade da parte;
- c) cumprida pelo registrador como ato de ofício; e,
- d) em consequência de decisão judicial, de natureza administrativa ou contenciosa.

A grande novidade da Lei n. 10.931/04 não foi a ampla modificação no texto dos arts. 212 a 214, mas a alteração específica lançada no § 12 do art. 213, pelo qual o oficial de registro imobiliário pode realizar diligência no imóvel para os fins ali previstos, deixando sua posição básica de recebedor de títulos, para ser fiscal da realidade física do bem a ser retificado. Foi afastado nessa parte o princípio de instância⁹²⁵.

As hipóteses configuradas no art. 213 são indicadas, quanto à iniciativa dos sujeitos

intervenientes (o registrador ou o interessado), no inciso I e no inciso II (relaciona os procedimentos a adotar no caso de inserção ou alteração de medida perimetral, quer resulte ou não alteração de área, com aplicação especial para imóveis rurais). O interessado, mediante requerimento, ou o registrador, de ofício, podem provocar a alteração de dados constantes do registro, relativos ao imóvel, às pessoas mencionadas, ou aos direitos reais pertinentes.

A retificação de dados de identificação das pessoas será feita a contar de documentação oficial. Inexistindo condição para acolher o pedido retificatório, em virtude da insuficiência documental, a lei admite seja feita a comprovação em juízo com as provas correspondentes à justificação do pedido, cumprindo ao oficial acatar o mandado ou ofício recebido.

Quanto ao imóvel, as alterações admitidas pelo art. 213 compreendem:

a) suprir omissão de dado essencial, sem o qual a indicação não se completa, de seus característicos e confrontações;

b) reparar transposição errônea de qualquer elemento do título;

c) atualizar confrontações, no referente ao nome dos confrontantes, na indicação do interesse recíproco deles, que não constitua forma indireta de alienação;

d) alterar nome de logradouro público, de ofício, com base em certidão do Município respectivo ou do Estado de situação do imóvel ou publicação do ato normativo no órgão oficial;

e) corrigir ou inserir, quando possível por simples cálculo matemático, dado omitido, quanto à linha perimétrica ou à área do imóvel;

f) reproduzir descrição de linha divisória com imóvel contíguo, objeto de retificação anterior.

Embora o enunciado das alterações permitidas não componha número fechado de possibilidades, questões possessórias, dominiais ou outros direitos reais estão excluídos da retificabilidade admitida pelo art. 213, salvo por acordo entre as partes.

O primeiro critério para a retificação de linhas perimetrais é o do acordo, exigida a escritura pública, para alterar as divisas ou demarcá-las e fixá-las por acordo. Nessa alternativa, a retificação pode mesmo consistir em alienação, transferência ou permuta de áreas, com o pagamento dos tributos correspondentes para a transmissão. Se o imóvel for rural, o ajuste entre os confrontantes não pode ofender o módulo aceito para a região, e se urbano, deve atender aos requisitos da lei municipal (§ 9.º), em exceção para a dispensa de retificação prevista no § 11, II.

A redação dada ao art. 213 em 2004 caracterizou confrontantes (§ 10.º):

a) os proprietários (aqueles cujos nomes constem do registro ou seus sucessores, na forma da lei — CC/02, art. 1.227) de imóveis contíguos ou seus ocupantes a qualquer título⁹²⁶, desde que não sejam meros detentores em nome dos titulares do domínio⁹²⁷;

b) os condomínios gerais ou edifícios, de que trata o CC/02. São representados por qualquer de seus co-proprietários, no

primeiro caso, e pelo síndico ou pela Comissão de Representantes, no segundo 928.

554. Atuação do registrador sem intervenção judicial — O pedido é deferido ao juridicamente interessado, em condição extensiva ao adquirente do bem, se satisfeito o princípio da continuidade em relação ao alienante. É admissão especial de legitimidade, pois, como regra, as retificações são permitidas apenas a quem tenha seu nome referido no registro. A apresentação é feita diretamente ao delegado de registros.

O pedido compreende os seguintes elementos essenciais, sem prejuízo de outros que possam esclarecer a questão:

a) requerimento pormenorizado da alteração pretendida, com indicação do trecho a ser modificado e dos confrontantes aos quais correspondam;

b) planta em escala, indicando o trecho a retificar e, se necessário as interferências conhecidas, na linha perimetral;

c) memorial descritivo, firmado por profissional legalmente habilitado, acompanhado de prova de anotação de sua

responsabilidade técnica do setor do CREA — Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da mesma região em que situado o imóvel. O profissional é submetido às sanções civis, penais e administrativas previstas no § 14, examinado adiante. A norma envolve restrição ao exercício profissional de técnicos de outras regiões, em matéria estranha aos registros públicos. Vigente a norma, o delegado registral não pode acolher anotação de responsabilidade que não de profissional da mesma região.

A atuação direta do oficial é possível se, além da indicação técnica, a planta vier assinada pelos confrontantes, referidos no memorial, acompanhando requerimento do interessado, ou para as diligências referidas no § 12. A retificação, independentemente de intervenção judicial, será feita, desde que satisfeitos ainda os elementos indicados no *caput* do art. 225. Embora a lei não o diga expressamente, mas refira *processo* no § 6.º, é compatível com a boa ordem do serviço que o registrador crie pasta individual, em folhas numeradas segundo a ordem cronológica, ou em arquivo de computador para o

mesmo efeito, nos quais todos os fatos atinentes ao procedimento sejam anotados, sob a fé pública do lançamento.

Os §§ 2.º a 6.º regulam a atividade a ser desenvolvida se a planta não contiver a assinatura de um ou mais confrontantes. Nomeados no pedido do interessado (sem necessidade da qualificação completa, mas com seu endereço), serão notificados da pretensão retificatória, pelo registrador, com prazo expressamente referido, sob pena de invalidar o ato, de quinze dias para resposta, contado da entrega, feita pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento.

A norma legal permite pedido do oficial de imóveis ao delegado de Títulos e Documentos. Este meio é cabível se o confrontante não signatário for residente na comarca da situação do imóvel ou outra, onde deva ser notificado (§ 2.º)⁹²⁹. O endereço do notificando é mencionado pelo requerente. Não dispondo dele, pode pedir que o aviso seja encaminhado a endereço constante dos assentamentos da serventia imobiliária ou ao imóvel do confrontante, contíguo ao do requerente. Adotadas tais providências, com

os cuidados necessários para impedir a nulidade do ato, abrem-se três alternativas: o confrontante é notificado e se manifesta por escrito ao registrador; é notificado, mas silencia, no prazo dado, e não é encontrado nos endereços disponíveis. Nesta última circunstância o registrador certificará que, procedidas as diligências cabíveis, o destinatário se acha em lugar incerto e não sabido, na fórmula tradicional do processo civil, aplicável à espécie⁹³⁰.

No § 3.º, a expressão *endereço do confrontante*, constante do registro, refere-se ao domicílio de notificando não signatário da planta. Inexistente indicação de endereço, desconhecido o confrontante, não referido pelo técnico autor do memorial, a notificação será efetuada por edital, depois de certificada pelo oficial encarregado a inviabilidade da intimação pessoal. *Oficial encarregado* não se refere aqui apenas ao titular da serventia, mas a quem, dentre seus prepostos, tenha sido por ele autorizado a realizar a diligência. Do edital constarão os dados essenciais do pedido, do destinatário, a súmula da pretensão retificatória e o prazo

para a resposta, de modo a assegurar a efetivação da medida.

Exigidas duas publicações, o prazo será contado da segunda, mesmo que o órgão escolhido tenha edições semanais ou quinzenais. O § 3.º refere *jornal local de grande circulação*. A lei omite alternativas, quanto a esse aspecto, sendo de considerar as seguintes:

a) o critério do que seja *grande circulação* é o comum, do conhecimento médio do cidadão, compatível com a comarca, sendo a escolha do registrador ou a pedido do interessado, que responderá pelos respectivos encargos;

b) não há referência a jornal diário, pois em muitos Municípios são comuns as publicações semanais;

c) o edital se destina a ser divulgado na comarca de situação do imóvel ou na do domicílio de situação disponível do destinatário;

d) não há a exigência de publicação no órgão oficial;

e) o registrador pode exigir o prévio depósito dos custos a serem incorridos pela publicação.

555. Silêncio, concordância ou impugnação na resposta do confrontante —No silêncio do confrontante notificado há presunção legal de que concordou com a retificação pedida quanto ao trecho da linha perimetral que lhe diga respeito. Nenhum outro tema, nas hipóteses aqui consideradas, pode ser objeto de apreciação pelo registrador (§ 4.º). Ocorrida a concordância presumida, o oficial (§ 5.º) averbará a retificação.

As alternativas para a hipótese de impugnação, também referidas no § 5.º, levarão aos seguintes passos:

a) sem maiores delongas, o delegado registrador intimará o requerente, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, bem como o profissional signatário da planta e do memorial, dando-lhes prazo de cinco dias, a contar do recebimento da intimação, para se manifestarem sobre os termos da impugnação. Não cabe discussão estranha aos

elementos próprios da linha divisória entre requerente e confrontante-impugnante, pois se trata de matéria alheia ao procedimento administrativo, sem intervenção judicial;

b) a lei menciona *impugnação fundamentada* por confrontante, podendo ser acompanhada por documentos ou por laudo técnico discordante daquele oferecido pelo requerente, mas também firmado por profissional da mesma região, com registro no CREA. A interpretação é, no caso, restritiva, pois o delegado de imóveis não substitui o juiz, quanto ao mérito da discordância. A fundamentação se refere a dado técnico ou físico da confrontação.

c) embora a lei não o exija, será de bom alvitre, ante os termos do § 6.º, que o registrador dê ciência ao requerente do permissivo legal de solução por acordo entre as partes, mediante transação expressa, que lhe será submetida, se for o caso, com a advertência de que, faltante a transação, o processo será encaminhado ao juiz competente⁹³¹.

556. Corrigenda por ordem judicial —

Cumprido o caminho indicado pelo § 6.º, cessa a intervenção direta do oficial, pois deve remeter o processo ao magistrado provido de competência corregedora, o qual tanto pode decidir de plano quanto determinar instrução sumária. Esta alternativa será, todavia, inacolhida se a controvérsia se referir ao direito de propriedade do requerente, de um ou mais confrontantes, na qual é imperativo o envio das partes às vias ordinárias, por se tratar de matéria de maior indagação.

É frequente, mesmo em Estados populosos, haver remanescentes de áreas maiores, parcialmente alienadas no curso do tempo. A apuração de remanescentes é permitida pela mesma forma retrodescrita, diretamente perante o oficial e sem necessidade de intervenção judicial, salvo no caso do § 6.º, como se viu. A aplicação do § 7.º é limitada aos confrontantes com as áreas remanescentes, ainda que isoladas. A apuração de remanescentes, durante todo o século XX, prestou-se à ação de grileiros para se apossarem de imóveis, falsificando papéis e escrituras, até pela violência. A experiência histórica

recomenda cuidado ao registrador quando acolher apuração permitida pelo dispositivo legal referido.

557. Retificação de bens públicos —

Como regra, as áreas públicas não carecem de registro imobiliário, mas este é imprescindível na caracterização de vias públicas, de espaços integrados a loteamentos abertos ou fechados. O § 8.º do art. 213 permite a demarcação de áreas públicas e, quando registradas, a retificação dos assentos correspondentes, obedecido o mesmo procedimento previsto para imóveis particulares. Além de constarem do registro, o parágrafo exige que os bens públicos retificados sejam logradouros averbados⁹³². A aplicação do § 8.º não se confunde com as ações discriminatórias de bens públicos.

558. Dispensa de retificação — O § 11

relaciona casos que, embora modificando o imóvel, independem de retificação lançada no serviço imobiliário, São duas hipóteses: matéria de interesse social em atividade do Poder Público e adequação de imóveis rurais.

A regularização fundiária admitida em zonas especiais de interesse social, nos termos da Lei n. 10.257/01, cabe ao Município ou ao Distrito Federal, mas depende de que os lotes estejam cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos. Decorre do texto que a referência coletiva aos lotes ou a área bruta, ainda que delimitada para a referida finalidade, não permite a regularização nem seu ingresso nos livros de registro.

A adequação da descrição de imóvel rural pelo georreferenciamento baseado em poligonais definidas pelo INCRA, submete-se às exigências dos arts. 176, §§ 3.º e 4.º, e 225, § 3.º, da LRP, a cujos comentários se remete o leitor.

559. Diligência pessoal do delegado imobiliário — Conforme se viu, o § 12 abre ao registrador a *possibilidade* de realizar *diligências no imóvel*.

Trata-se de norma legal inovadora, de duvidosa pertinência com as competências técnicas do registrador, sobretudo em face das exigências e das penas relativas ao

profissional matriculado no CREA. Para sua aplicação cabem três cautelas:

a) não é caso de diligência imposta, mas apenas permitida, a ser feita ao exclusivo critério do delegado, sempre inspirada pelo interesse social superior próprio da correção do registro;

b) *diligência* tem, no parágrafo, o sentido de serviço gratuito efetuado pessoalmente pelo delegado, consistente em ir uma ou mais vezes ao imóvel, só ou acompanhado de técnico de sua confiança, respeitados os prazos legais para feitura do registro ou da averbação, mediante prévio aviso ao interessado. Em tese, o requerente pode opor-se a essa visita, mas nesse caso será razoável presumir que seu pedido não é cabível, salvo se depender de exclusiva verificação documental;

c) o *ato de constatar*, autorizado pelo parágrafo, consiste em verificar se verdadeiros os dados do requerimento no alusivo à situação física do bem, em face dos confrontantes, e sua localização na respectiva quadra fiscal ou área maior da qual se originou.

Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel (§ 13), o título anterior à retificação pode ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovido em conformidade com a nova descrição. Esse parágrafo, do qual consta a permissão dada, refere-se a imóvel que, mesmo insuficientemente caracterizado em matrícula ou transcrição lançada nos livros do registrador, é, com segurança, o descrito na escritura. *Dúvida*, no dispositivo, tem o sentido de antônimo de certeza e não aquele que lhe dá o art. 198.

560. Penas e custas — Verificado a qualquer tempo (§ 14) não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. Se a falsidade dos dados for comunicada por escrito ao registrador, este deve dar ciência imediata ao juiz corregedor. Apresentado simples aviso oral e o tendo por condizente aos fatos, cabe-lhe remeter o informante ao mesmo juiz.

A regularização fundiária de interesse social (§ 15) não é fato gerador de custas ou emolumentos notariais ou de registro, quando feita pela administração pública. Trata-se de caso de imunidade fiscal, até pela independência de registro, assegurada no mesmo artigo.

561. Nova retificação da matrícula — O art. 8.º da Lei n. 6.739/79 foi acrescido dos arts. 8.º-A a 8.º-C, pelo art. 4.º da Lei n. 10.267/01. O primeiro desses dispositivos criou processo especial de retificação da matrícula, do registro ou da averbação, quando feitos em desacordo com o art. 225 da norma registrária. A especialidade processual decorre do objeto: só tem cabimento quando, em virtude de retificação anterior, a alteração da área total de um imóvel ou de sua linha perimetral tenha resultado em transferência de terras públicas para o domínio privado.

562. Retificação, interesse social e procedimentos administrativos —Faltou

vontade política, desde a Carta de 1891, para definir com clareza o que são efetivamente bens imobiliários da União. As modificações introduzidas pela Lei n. 11.481/07 podem, contudo, representar algum progresso nesse sentido. O art. 1.º da Lei n. 9.636/98 passou a permitir que a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) execute ações para identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização de bens imóveis, na forma alterada pela Lei n. 11.481/07. Confirmou, portanto, antigas competências da SPU e permitiu novas interferências.

Alguns aspectos da nova redação interessam aos registradores, pois a Lei n. 9.636/98, em sua versão alterada, determina, no art. 2.º, que, concluído o processo de identificação e demarcação, a SPU lavrará, com força de escritura pública, o termo competente, incorporando a área ao patrimônio da União. Extrairá certidão de inteiro teor do termo, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, para ser assentado na circunscrição imobiliária à qual a área é atribuída. O registrador dará ao título o

mesmo tratamento dispensado aos registros em geral, observados os requisitos da LRP e da Lei n. 9.636/98, especialmente de seu art. 5.º, que condiciona a validade da demarcação de terras, do cadastramento e dos loteamentos, realizados com base no disposto no art. 4º à prévia homologação pela SPU.

A Lei n. 11.481/07 prevê, ainda, medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social, com normas sobre a demarcação dos terrenos que menciona, em alterações introduzidas no Decreto-Lei n. 9.760/46, com o acréscimo dos arts. 18-A a 18-F, cujas disposições são extensíveis a Estados e Municípios (Lei 11.481/07, art. 22), se a lei local assim dispuser.

A definição de regularização fundiária, também incluída no art. 290-A da LRP, comentada no item 787-A, encontra-se no § 1.º do art. 18-A como sendo “aquela destinada a atender a famílias com renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos”. Cabe ao oficial verificar se o auto expedido pela SPU vem integrado pelas informações referidas no art. 18-A, § 2.º,

prenotando-as, mas recusando-lhe o registro se não oferecidas integralmente. Tais informações compreendem:

a) planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, firmados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura —CREA. Constam desses documentos: descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas referenciais (não exclusivamente georreferenciadas) dos vértices definidores de seus limites, bem como número de matrícula ou transcrição e nome do *pretensor proprietário*. Esta referência parte do princípio de que, embora registrada em nome de pessoa de direito privado (física ou jurídica), predomina a assertiva feita pela União, até prova contrária à certidão emitida pela SPU (inciso IV do art. 18-A, em seu § 2.º), a afirmar titulação patrimonial da União, com seu Registro Imobiliário Patrimonial — RIP, onde o responsável pelo imóvel, isto é, o titular de direito outorgado pela União (art. 18-A, § 4.º), seja identificado;

b) planta de sobreposição da área demarcada com sua situação constante do registro de imóveis e, quando houver, a transcrição ou matrícula respectiva, com certidão emitida pelo registro de imóveis ao qual a área é atribuída e pelos de anteriores circunscrições imobiliárias, se existiram;

c) em se tratando de terrenos de marinha ou acrescidos, a União apresentará também planta de demarcação da Linha Preamar Média — LPM e, em terrenos marginais de rios federais, a planta de demarcação da Linha Média das Enchentes Ordinárias — LMEO. São federais os rios que percorrem mais de um Estado ou situam limites entre Estados ou com nação estrangeira.

Processo de registro — O processo de registro dos mencionados papéis compreende os atos normais, a contar da prenotação, cabendo ao oficial, no prazo de trinta dias, efetuar exames e buscas em seus livros ou solicitá-los de outros serviços imobiliários competentes, necessários para identificação de assentamentos anteriores, envolvendo áreas a serem regularizadas.

O delegado confere os documentos oferecidos e apresenta as exigências que entender cabíveis, em uma única nota de devolução (art. 18-B). A restrição a uma única devolução é excepcional. Pode ser superada se os elementos constantes de nova exigência resultarem dos documentos exibidos posteriormente ao registrador. A lei não especifica a consequência do pedido assim ampliado. Satisfeita a nota de devolução ou inexistindo registro anterior referente à área, no todo ou em parte, o bem será matriculado e registrado em nome da União (art. 18-C), nos termos constantes do auto de demarcação.

Na alternativa oposta (há matrícula ou registro anterior) o titular da serventia à qual a área é atribuída cumprirá o ritual da LRP, decorrente das garantias constitucionais da ampla defesa e do contraditório. Notificará pessoalmente o titular do registro precedente no imóvel, no endereço que constar do registro imobiliário ou no endereço fornecido pela União. Por meio de edital dará ciência a confrontantes, ocupantes e terceiros interessados.

O edital também se destinará a notificar o titular do domínio, se não houver sido encontrado pessoalmente (art. 18-D). A iniciativa cabe à União (art. 18-D, § 5.º), que enviará ao registrador exemplares dos jornais nos quais ocorreu a publicação, por duas vezes, dentro em trinta dias. Devem ser do mesmo jornal (que não é o *Diário Oficial*), de grande circulação local. A lei não especifica o intervalo entre as publicações, mas o espaço de quinze dias, a contar da última, sugere que o tempo para a impugnação do eventual interessado não pode exaurir-se dentro dos trinta dias concedidos. A anuência dos notificados, ao fim do prazo, é presumida, no silêncio deles, se todos os possíveis interessados foram cientificados.

Quebrando a regra segundo a qual os imóveis públicos não carecem de registro imobiliário, o art. 18-E determina que, decorridos os quinze dias da publicação derradeira ou da intimação entregue, sem impugnação, o titular do cartório imobiliário abrirá matrícula em nome da União. Constarão da matrícula os característicos determinados no auto de demarcação, com as

averbações complementares que se fizerem necessárias em matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso, cancelado registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, remanescente em nome de pessoas de direito privado, a ser também individualizada.

Havendo impugnação, ciente a União (art. 18-F), mediante aviso escrito do oficial de imóveis, a questão pode resolver-se por acordo entre o impugnante e a União; por cumprimento parcial quanto à parte não discutida da área demarcada, ou seja, o remanescente incontroverso (art. 18-F, § 1.º).

Subsistente a disputa, cessa a responsabilidade do registrador, porquanto seus termos serão encaminhados ao juiz competente, só completado o registro após sentença definitiva. O § 2.º determina o encaminhamento dos autos ao registrador, depois de julgada a impugnação, cabendo a providência à União. A sentença que der pela procedência, favorecendo o impugnante, obriga o responsável pelo cartório da vara, em que o feito teve curso, a devolver os autos ao ofício registrador. Satisfeitos os assentamentos

exigíveis, o delegado de imóveis os entregará ao órgão do Poder Público que o representou no procedimento.

O § 4.º do art. 18-F contém norma criticável, pois permite a eternização da insegurança registral, ao considerar prorrogada indefinidamente a eficácia da prenotação, até seu cancelamento requerido pela União, “não se aplicando às regularizações previstas nesta Seção o cancelamento por decurso de prazo.” Omitindo-se a União, a ponto de caracterizar abuso de direito, a parte prejudicada pode pedir o cancelamento.

Na aplicação do art. 213, com a redação dada pela Lei n. 10.931/04, são legitimados para o pedido a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município, entes governamentais nominados diretamente nos dispositivos acrescidos, cujo domínio tenha sido prejudicado pelo registro. Não podem ser substituídos por entidades ligadas a eles, a menos que a lei assim o autorize, no seu correspondente nível de governo. O registrador confere a descrição retificada, para verificar se o pedido se ajusta ao assento anterior, assim informando ao juiz.

A via administrativa, a que o dispositivo se refere, tem curso perante o delegado imobiliário ao qual a área é atribuída. A interpretação decorre de uma consequência implícita: é por meio de requerimento do Poder Público interessado, a indicar o assentamento cuja alteração é pretendida, que a contrariedade é exposta ao oficial. Vai afirmada em face do art. 225 da lei registrária, com as razões de convencimento segundo as quais se caracterizou a indevida transferência de terras públicas para o domínio particular. O ente governamental deve referir, pelo menos, qual a matrícula ofensiva e em que consiste a ofensa ao seu patrimônio.

O procedimento reclama atenção, pois a lei exige, no § 1.º do art. 8.º-A, a prenotação do documento no mesmo dia em que apresentado⁹³³. Deve, nos cinco dias úteis seguintes, não havendo exigência a ser satisfeita, averbar a retificação. Depois de atendido o pedido, dará ciência dos fatos ao titular do domínio, por carta, no endereço indicado pelo ente público ou no constante de seus assentamentos, no quinquídio imediatamente seguinte, em solução reveladora de

inconstitucionalidade da lei, porquanto sacrifica a ampla defesa e o direito ao contraditório.

Convém que o delegado diligencie, enquanto a inconstitucionalidade não seja apreciada pelo judiciário, no sentido de verificar o domicílio do destinatário, se a correspondência for devolvida, e, tendo dificuldade, officie ao autor do pedido retificatório solicitando-lhe as informações cabíveis. O dever da indicação apropriada do endereço é do requerente. Essas providências não são mencionadas na lei, mas decorrem da natureza das atribuições do delegado registral e da satisfação daqueles requisitos constitucionais, para que o procedimento não se ressinta de nulidade.

563. Negativa do registrador — Entendendo que o pedido não pode ser atendido, nos termos propostos, antes de satisfazer exigência decorrente de outros assentamentos constantes de seus livros, o oficial, se o órgão público assim o requerer, suscitará dúvida, dando cumprimento ao disposto no art. 198 desta lei. Nessa etapa o processo se

desenvolve perante o juiz corregedor da comarca, mesmo que a União seja a requerente, em virtude da natureza administrativa do pedido. Não se trata, portanto, de *causa*, termo a que se referem os incisos I a III e os parágrafos do art. 109 da Carta Magna. Julgada a dúvida (no sentido que lhe dá a LRP) e havendo recurso de qualquer das partes (requerente, proprietário ou terceiro), cessa a atuação do serventuário, até o julgamento final (art. 202), qualquer que seja o juízo ao qual seja encaminhada.

564. Cancelamento da matrícula e questões de competência — Caso a União seja a interessada na retificação, havendo recurso, o Tribunal Regional Federal da região em que o imóvel esteja situado o julgará. O Ministério Público Federal será chamado a opinar. A apelação de que trata o art. 202 será julgada pelo mesmo Tribunal Regional Federal.

Descabida a retificação, mas constatada apropriação indevida de terra pública, o ente de governo prejudicado (União, Estado, Distrito Federal, Município), bem como seus

órgãos ou entidades competentes, quando a lei os autorize, poderão requerer o cancelamento da matrícula ou do registro. O delegado se limitará a cumprir a ordem judicial encaminhada na forma da lei processual.

Salvo nas causas de interesse da União, o processo correrá perante a justiça estadual. Estando em causa o interesse federal (União e suas autarquias e fundações), será competente para decidir a respeito do pedido o juiz federal da seção judiciária em que estiver o imóvel, cumprindo as funções atribuídas, nas demais alternativas, ao Corregedor-Geral da Justiça, em cada Estado. O direito de defesa é assegurado pelo art. 5.º, LV, da Constituição, sendo nulo o processo que não o respeite. O registrador poderá ser chamado a se manifestar, mas não tem interesse nem legitimidade como parte, apenas lhe cabendo informar acerca dos assentamentos sob sua responsabilidade.

Tanto o juiz federal da Seção Judiciária competente quanto o Corregedor-Geral de Justiça (art. 8.º-B, § 1.º), conforme a competência respectiva em razão da matéria, determinarão diligências, exigirão informações

ou adotarão outras medidas que lhes pareçam necessárias, cabendo ao registrador cumpri-las, podendo ainda encaminhar promoção à autoridade quando fique em dúvida sobre o melhor modo de dar atendimento à ordem.

565. Recurso cabível e ação rescisória

— O § 3.º do art. 8.º-B especifica o cabimento da apelação, em decisões proferidas pelo Corregedor-Geral, ao Tribunal de Justiça do Estado, ressalvado o interesse da União, como ficou dito.

O art. 8.º-C alterou o critério temporal do art. 495 do CPC, para a ação rescisória, estendendo o período de dois para oito anos, contados do trânsito em julgado da decisão que diga respeito a transferência de terras públicas rurais.

O § 4.º do art. 8.º-B também é de constitucionalidade duvidosa, pois recusa aplicação do disposto no art. 254 a títulos que tiverem matrícula ou registro cancelados na forma deste artigo. O defeito resulta da invalidação de negócio entre partes privadas, sejam as imediatamente atingidas, sejam as

signatárias de títulos anteriores, sem seu conhecimento, com violação do art. 5.º, LV, no capítulo das garantias fundamentais do cidadão (v., ainda, o comentário ao art. 254).

566. Cuidado especial do oficial — O delegado tomará particular cuidado no exame de pedido de retificação, nos casos do inciso I, *a, b, f, g* do art. 213, dada sua natureza. A evidência da omissão ou erro na transcrição de elementos do título deve ser direta, literal, de palavras ou números, na atualização da confrontação, na reprodução ajustada ao sentido das confrontações do imóvel confrontante e na aferição dos dados pessoais constantes de documentos oficiais.

Mesmo que o oficial tenha conhecimento de erro grave não tem autorização legal para corrigi-lo por iniciativa própria. Pode, todavia, no cumprimento de seu dever funcional, denunciar a falha, mediante promoção a seu juiz corregedor, ao qual incumbirá determinar ciência ao interessado. Inexiste previsão legal para o procedimento sugerido, mas a solução se ajusta à função pública do oficial e aos fins de autenticidade, segurança

e eficácia dos atos jurídicos, a que se destinam os registros públicos (art. 1.º).

567. Notificação do interessado e impugnação ao pedido — A *citação* é o ato de chamamento a juízo⁹³⁴. A notificação de que cuida o art. 213 não tem caráter de citação e a manifestação provocada por ela não assume feição de resposta ou contestação⁹³⁵, nem precisa ter os característicos próprios dessas peças. Basta que, em havendo impugnação, seja fundamentada, de modo a contribuir para firmar-se a convicção do delegado ou do juiz, deferindo a pretensão ou encaminhando as partes às vias ordinárias (§ 6.º). O prazo é contínuo contando-se do dia seguinte ao da notificação pessoal ou da devolução do AR, pelo correio. O silêncio do notificado corresponde à anuência ao pedido, não impedido, porém, de, posteriormente, deduzir pretensão modificatória da ratificação, pela via contenciosa.

Para permitir a aferição de que há (ou não há) alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, inicialmente pelo juiz e depois pelos eventuais interessados — de modo

a lhes assegurar ampla defesa e possibilidade do contraditório—, o pedido deve ser acompanhado de planta e memorial descritivo, caracterizada a retificação pretendida.

Inexistente impugnação ou carecer de fundamento, a que for oferecida, a perícia deve ser dispensada, acolhida a retificação. Fonte subsidiária para a exegese proposta está no art. 427 do CPC, que defere ao magistrado a dispensa da prova pericial “quando as partes, na inicial e na contestação, apresentarem sobre as questões de fato pareceres técnicos ou documentos elucidativos que considerar suficientes”. A regra processual é mais ampla, permitindo a não realização da prova pericial quando, mesmo havendo controvérsia sobre o fato, os elementos documentais tenham força probante suficiente para esclarecer o magistrado.

A intervenção dos sucessores ocorre na substituição processual, quando passam a ter interesse em lugar do sucedido⁹³⁶.

O Ministério Público se manifesta após a ouvida das partes. Sua função é verificar o cumprimento das formalidades legais, requerendo livremente ao juiz, as diligências que

judgar convenientes. Sua presença é imprescindível sob pena de nulidade ⁹³⁷_____.

568. Recurso contra a decisão — O § 6.º contempla duas alternativas: a impugnação é aceita, resolvendo a questão, ou não é aceita, submetida a matéria ao juiz competente. Se houver disputa sobre a propriedade, o juiz enviará as partes às vias ordinárias, em decisão da qual não cabe recurso.

O recebimento do recurso em ambos os efeitos está ajustado ao que se contém nos arts. 252 e 259.

569. Efetivação da retificação autorizada — Deferida, a retificação será feita por averbação, observados os arts. 246 e seguintes.

A retificação pode atingir o registro, a averbação e a matrícula anteriores, ou, ainda, assentamentos feitos no regime de leis precedentes da LRP. Nessa última hipótese, o oficial, antes de a lançar, abrirá matrícula para o imóvel, na forma prevista pelos arts. 195 e 196.

570. Medida em que o registro pode ser inexato — Em termos gerais, para mais além do elenco alinhado pelo inciso I, a discordância entre a propriedade, como constante dos assentamentos do registro imobiliário, e a sua situação efetiva pode decorrer⁹³⁸, segundo a regra geral do art. 1.247 do CC/02:

a) de descrição inexata do terreno, mesmo que seus limites se expressem corretamente: “os direitos reais recaem sobre a propriedade como ela é e não como descrita no registro”; exemplo: terreno com edificação não averbada na matrícula;

b) de delimitação inexata no confronto com a de dois ou mais imóveis contíguos;

c) de constar a propriedade, ou parte dela, em dois ou mais registros separados, em nome de pessoas diversas ou não. Na parte em que os registros sejam contraditórios, nenhum de seus titulares tem oponibilidade em relação aos outros, até que eliminada a contraditoriedade pelo Judiciário.

O registro pode ser inexato, na medida em que a transposição da realidade física do bem e das pessoas não esteja de acordo com

a descrição dada, razão por que a presunção de fato de sua correção é relevante na ordem processual, quanto ao ônus da prova. Este pode ser satisfeito tanto na esfera civil quanto na administrativa, por meio de:

a) autorização do titular de bem inexatamente lançado no serviço imobiliário, ou expressa manifestação sua de que reconhece a existência do erro e de que concorda com a retificação pretendida;

b) ação judicial contra o titular do documento inexatamente assentado, cuja citação deve ser, a seu turno, registrada preventivamente como contradita, a fim de evitar que terceiros de boa-fé adquiram, no curso da lide, um direito suscetível, caso seja vitoriosa a retificação pendente⁹³⁹.

571. Exigência de processo contencioso para a retificação — Nem sempre a afirmação de que a área de um imóvel deve ser retificada para menos pode ser entendida como isenta de prejuízo para os confrontantes⁹⁴⁰. “Ainda que o laudo apure tão somente diferenças de metragens para menos não está afastada necessariamente a

hipótese de invasão de imóveis limítrofes, desde que o traçado varie de modo a torná-la possível”, entendeu, em embargos infringentes, o Tribunal de Justiça da antiga Guanabara⁹⁴¹. Mantida a descrição, reafirmados os característicos e confrontações, a retificação pode ser efetuada sem o socorro à via contenciosa. Esta, porém, tende a ser imprescindível nos demais casos, como decidiu o TAPR em questão envolvente do interesse de diversos herdeiros, entendendo que⁹⁴² sem a citação de todos não pode prosperar pedido de retificação, quando dela resulte alteração, para mais, da área de imóvel destacado de gleba maior, por força de formal de partilha. A jurisprudência chegou a admitir retificação não contenciosa⁹⁴³ para corrigenda de erro manifesto ou se evidente nenhum prejuízo para terceiros, o que se tornará mais comum, da nova redação do artigo para a frente. No mesmo sentido o art. 216 da LRP.

572. Casos de retificação unilateral —

O possível interesse de terceiros torna a via contenciosa obrigatória na mor parte dos

casos. Entretanto, há hipóteses típicas de retificabilidade unilateral. É, por exemplo, a da menção inexata relativa ao estado civil do titular do registro⁹⁴⁴.

Também não é caso de serem citados os confrontantes na retificação pelas mesmas partes que intervieram no negócio jurídico originalmente registrado, alterando condições negociais enunciadas erroneamente no primeirotítulo. Já entendeu o TJSP não ser atentatória à letra e ao espírito da lei, nem ser contrária aos “princípios gerais informativos do direito contratual, a afirmativa das partes de que ocorreu equívoco quanto à fixação do preço na escritura de compra e venda, nada impedindo, assim, seja lavrada escritura de retificação e ratificação, com observância das formalidades legais, e se proceda ao seu registro no cartório imobiliário”⁹⁴⁵.

Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1.º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2.º Da decisão tomada no caso do § 1.º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3.º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4.º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5.º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

(§§ 1.º a 5.º acrescidos pela Lei n. 10.931, de 2-8- 2004.)

Direito anterior: Decreto n. 4.857/39, art. 229.

573. Nulidade do ato jurídico — É nulo o negócio jurídico quando:

a) celebrado por pessoa absolutamente incapaz, vale dizer o menor de 16 anos, os portadores de enfermidade ou deficiência mental, desprovidos de discernimento para a prática dos atos da vida civil e os que, mesmo por causa transitória, não possam exprimir sua vontade⁹⁴⁶;

b) seu objeto for ilícito, ou seja, desrespeitando a lei vigente⁹⁴⁷, física ou juridicamente impossível ou indeterminável, isto é, seu cumprimento não decorra dos termos do negócio ajustado ou da natureza das coisas;

c) ambas as partes queiram realizar objetivo comum, mas ilícito;

d) não revestir a forma prevista em lei ⁹⁴⁸;

e) for preterida solenidade que a lei considere essencial para sua validade;

f) tiver por objetivo fraudar lei imperativa, cuja força cogente se sobrepõe à vontade das partes;

g) a lei taxativamente o declarar nulo ou proibir-lhe a prática, sem co-minar sanção⁹⁴⁹.

As normas sobre a nulidade, quando for o caso, devem ser lidas em conjunto com os requisitos de validade do negócio jurídico⁹⁵⁰:

a) agente capaz, para o negócio jurídico examinado, pois há casos de incapacidade relativa do agente que não sacrificam a eficácia do negócio;

b) objeto lícito, determinado ou determinável e possível — a impossibilidade inicial não invalida o negócio jurídico se for relativa, ou se cessar antes de realizada a condição a que ele estiver subordinado;

c) forma prescrita ou não defesa em lei, quando a lei expressamente a exigir ou não a proibir.

Registro, constante do artigo, é interpretável no sentido mais geral, de registro propriamente dito, de averbação e de matrícula. A nulidade parcial de qualquer desses assentamentos não o prejudicará na parte válida, se esta for separável⁹⁵¹, cumprindo o delegado quanto foi devido em juízo.

A prova que permite a excepcional forma de retificação, por nulidade de pleno direito, deve ser estreme de dúvida, dependendo de

decisão judicial [952](#). Nada obsta a que o próprio interessado, em cujo nome foi feito o registro, reconhecendo a existência da nulidade, requeira seu cancelamento diretamente ao cartório imobiliário. Havendo pedido de terceiro e impugnação do interessado, serão estes remetidos às vias ordinárias.

O Juiz Gilberto Valente da Silva, que foi um dos mais eminentes cultores do direito registral, da 1.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo, em sentença de fevereiro de 1978, ao apreciar comunicação feita pelo Oficial do 11.^o Cartório do Registro de Imóveis, Maria da Glória Cotrim Barbosa, de um conjunto de irregularidades encontrado em assentamentos de 1957, determinou o cancelamento, de ofício, de duas transcrições e dos registros delas consequentes. Ao ordenar o cancelamento considerou que o juiz, quando conhecer de nulidades, ao examinar o ato e seus efeitos e encontrá-las provadas, assim as pronunciará “não lhe sendo dado supri-las, ainda que a requerimento das partes”[953](#). Todavia, o Supremo Tribunal Federal já decidiu ser inidônea a via administrativa para o cancelamento do registro

fundado em falsidade do título que lhe deu origem, devendo a questão ser resolvida na via contenciosa⁹⁵⁴. Essa orientação veio a ser confirmada pela Carta Magna, ao assegurar o contraditório e a ampla defesa⁹⁵⁵.

O § 1.º do art. 214 permite o decreto de nulidade do registro, depois de ouvidos os atingidos, preservando o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório. Embora sem referência expressa à Lei n. 6.739/79, entende-se que esta, ao referir notificação pessoal do atingido depois do cancelamento, foi revogada nessa parte. O cancelamento a requerimento de pessoa jurídica de direito público continua a ser admitido, com a ressalva da notificação prévia. Cabe recurso de apelação ou de agravo, conforme o caso, nos termos da lei processual, sem intervenção do registrador, salvo se lhe for determinada pela autoridade judicial.

574. O bloqueio da matrícula — O § 3.º do art. 214 é inconstitucional, pois viola o direito de propriedade⁹⁵⁶, impedindo que seu titular dele disponha, pelo entendimento isolado do juiz, sem prévia oportunidade de

alegações pelo titular. Mesmo a referência a *danos de difícil reparação* é obscura e insuficiente. Conduz a avaliação unilateral e sem prova da suposta dificuldade e o exigido para a reparar, submetendo o titular do domínio ao arbítrio do registrador e do magistrado.

A letra do § 4.º abona a crítica feita, ao vedar que o registrador pratique qualquer novo ato na matrícula. A permissão de que novos títulos sejam prenotados tem sua utilidade, mas não corrige a violação do direito constitucional até porque o § 3.º se vincula ao *caput* do art. 214, tendo aplicação dependente deste, que refere nulidade de pleno direito. O bloqueio, nos moldes em que adotado, tendia antes da lei a submeter-se ao arbítrio do juiz. Sendo espécie da antecipação de tutela⁹⁵⁷, seria compreensível e constitucional se satisfizesse os requisitos do CPC: requerimento da parte interessada, antecipação parcial e provisória do resultado, existência de prova inequívoca e verossimilhança da alegação.

Para a recomendação de tais cautelas tenha-se em conta que o bloqueio tem

evidente efeito punitivo e danoso para o titular dos direitos assegurados pela matrícula, em determinação de ofício, independente de qualquer provocação, sem limite temporal para o decretar ou para sua duração.

Os §§ 1.º e 5.º apenas referem nulidade, sem a expressão de pleno direito, a qual decorre da regra do *caput*, mas é incompatível com o § 5.º. Embora sua aplicação esteja fora das competências do oficial de registros, a constatação da boa-fé do terceiro e do preenchimento das condições de usucapião do imóvel, no todo ou em parte, depende de prova e do contraditório.

575. Declaração de inexistência de matrícula e registro de imóvel rural — A Lei n. 6.739/79 sofreu alterações pela Lei n. 10.267/01. A redação originária permitia que, a requerimento de pessoa jurídica de direito público ao Corregedor-Geral da Justiça, fossem declarados inexistentes e cancelados a matrícula e o registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com os arts.

221 e seguintes desta lei registrária, sem a ciência prévia de seus titulares⁹⁵⁸.

Disponha o § 1.º do art. 1.º que o delegado tinha cinco dias para cumprir o ato, embora este devesse ser fundamentado em provas irrefutáveis, a juízo da autoridade. Todavia, sobrevindo a Constituição de 1988, que impôs o respeito à ampla defesa e ao contraditório, mesmo em processos administrativos, a norma de 1979 não foi recepcionada pela Carta Magna. A possibilidade do cancelamento continuou aberta, desde que permitida a defesa com todos os meios e recursos a ela inerentes.

A notificação pessoal, daquele cujo nome constasse na matrícula ou no registro, era feita apenas depois de cumprido o cancelamento, para informá-lo da averbação. O cancelamento era considerado, no art. 2.º, simples retificação (art. 213), permitido ao interessado ingressar com ação anulatória, perante o juiz competente, contra a pessoa jurídica de direito público que houvesse obtido o cancelamento, sem força, porém, para sustar a ocorrência de seus efeitos registrares. A regra revogada implicitamente pela

redação dada ao art. 273 do CPC pela Lei n. 8.952/94, embora inconstitucional, foi restaurada pelo art. 8.º-A da Lei n. 6.739, com a redação da Lei n. 10.267/01. Assim como acontecia na lei precedente, o registrador é estranho ao processo recomposto em 2001, a respeito dessa forma de anular a matrícula e o registro de imóvel rural, cabendo-lhe cumprir a ordem judicial⁹⁵⁹.

576. Transferência de terras indígenas— O processo de retificação administrativa de matrícula também pode referir-se a registro ou averbação feitos em desacordo com o art. 225, quando a alteração da área ou dos limites do imóvel importar em transferência de terras indígenas, conforme anotado em comentário aos arts. 246 a 250.

Art. 215. São nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 230.

577. Falência e registro imobiliário —

A Lei n. 11.101/05, que revogou o Decreto-Lei n. 7.661/45 (a antiga Lei de Falências), passou a ser a regra básica para a interpretação do art. 215. Serve de exemplo a permissão inserida no art. 192, § 5.º, de que bens imóveis podem ser alugados e, portanto, ter registrado o respectivo contrato⁹⁶⁰. A Lei n. 11.101/05 regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e de sociedade empresária. A nova definição passou a referir caso de ineficácia do ato em relação à massa.

As alternativas de ineficácia dos contratos e de revogação dos atos praticados antes da falência vêm enunciadas no art. 129 da Lei n. 11.101/05, aplicáveis em relação à massa falida. Entre elas está a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção dentro do termo legal (inciso III), o registro de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis, realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior⁹⁶¹.

A disposição em exame é estranha ao texto e nele não careceria de estar incluída, até porque modifica lei especial em que tem pertinência. Sua aplicação depende de sentença judicial em processo contencioso, oriundo da falência, na qual a contenciosidade preexiste⁹⁶².

Os registros são de bens pertencentes ao devedor falido, e o termo legal depende de fixação pelo juiz da falência, na sentença que a decreta⁹⁶³.

Comprovado, mediante documento hábil, que o registro ocorreu após a sentença de abertura de falência ou no curso do termo legal fixado na decisão, o juiz pode decretar a ineficácia do assentamento imobiliário, independentemente de ação direta⁹⁶⁴.

578. Apresentação que obsta a nulidade — A *apresentação* do título a cartório com força para obstar a nulidade é a dos arts. 182 e seguintes, à qual corresponde a prenotação. Esse efeito não pode decorrer daquela, feita apenas para exame do título e cálculos dos emolumentos (art. 12), que independe de ingresso no protocolo.

Nele, que vem após *termo legal*, é evidente erro de impressão. Leia-se *nela*, pois se refere à sentença que decretar a falência.

Apreciando o tema, já decidiu o STF⁹⁶⁵, em questão na qual se discutia a aplicação do art. 52 da anterior Lei de Falências, que o registro imobiliário posterior à sentença declaratória da quebra é ineficaz, “restando ao adquirente tão somente para haver o preço, até onde bastar o que se apurar na venda do imóvel”. Disse o Min. Rafael Mayer em seu voto: “Esse dispositivo, pelo seu caráter específico, tem prevalecimento sobre a legislação pertinente às vendas de imóveis a prestação e nem com ela propriamente conflita, pois aí também está a exigir-se, para os efeitos próprios, a transcrição no registro imobiliário. O que importa, na espécie, é a data, pela significação que assume no sistema de proteção, que a legislação falencial sobretudo tem em vista, qual seja o interesse dos credores”.

Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de

declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

579. Preferência pela via contenciosa

— A via contenciosa é a apropriada para obtenção de alteração do registro imobiliário, sem prejuízo para a certeza de que deve ser revestido. Todavia, a lei abriu ensejo à retificação administrativa, na qual o contraditório não se estabelece⁹⁶⁶.

O processo contencioso não é excluído, em qualquer hipótese⁹⁶⁷.

Neste artigo equiparam-se atos nulos e anuláveis. Depois de ter cuidado das retificações, no art. 213, e das nulidades, no art. 214, passa o texto legal a referir anulabilidade decretada em processo contencioso. Segue a mesma orientação do Código Civil, em seu art. 152.

580. As hipóteses que o texto considera — São três as hipóteses distinguidas no dispositivo:

a) processo contencioso, em que foi objeto da discussão a *validade* (na linguagem da lei) do registro, em si mesma considerada; *ou*

b) processo contencioso em que foi objeto da discussão o ato jurídico, sua nulidade, sua anulabilidade, a fraude à execução; *ou*

c) processo contencioso em que se mesclam as hipóteses anteriores.

No primeiro caso, o pedido foi assestado contra a subsistência do registro. No segundo, visou a atingir certo negócio jurídico que, anulado por um dos vícios previstos em lei, resultará, por inafastável via de consequência, no cancelamento do próprio registro⁹⁶⁸.

Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:

a) quando sobre eles pender ação fundada em direito real, objeto de registro imobiliário (art. 167, I, 21 c/c o art. 169);

b) quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;

c) em casos expressos em lei⁹⁶⁹.

Fraude à execução, como consta do art. 218, é o mesmo que fraude de execução, forma preferida pelo art. 593 do CPC.

581. O não interesse do oficial na retificação — O cartório imobiliário não é parte legítima para responder a ação que pretenda anular ou modificar, em processo contencioso, algum registro. O oficial, como delegado do Poder Público, ou o cartório, como entidade pública, não têm interesse no resultado da ação e não podem opor-se à execução do que for decidido. Pela mesma razão o delegado, ao agir de ofício, tem em vista o cumprimento do dever legal, sem interesse próprio na retificação, e desse modo somente responsabilizável se agir com dolo ou culpa.

582. Critério para anulação de registros conflitantes — Encontrados dois registros sobre a mesma área, em nome de pessoas diversas, um deles deve ser cancelado em processo contencioso⁹⁷⁰. Tirante fato relativo à eficácia e à validade do título, o primeiro critério do deslinde do conflito

entre os dois assentamentos é o cronológico, isto é, deve ter assegurada sua prioridade aquele que por primeiro ingressou no registro. Decidiu o TJRS questão⁹⁷¹ de conflito de registros em acórdão cuja ementa assinalou: “Nulidade de registro imobiliário. Prova de que um segundo registro versou sobre gleba já anteriormente registrada. Valor, no caso, da cronologia. Mesmo que o registro querido anular tenha sido ordenado por juiz, em processo de dúvida, de mister não é a rescisória, dada a natureza da decisão nele proferida. Preclusão ocorrida. Perdas e danos não devidos. Sentença parcialmente reformada”.

583. Competência recursal no cancelamento contencioso — “É de natureza jurisdicional e não administrativa o pedido judicial de cancelamento de ato no registro de imóveis, sendo da competência de uma das câmaras do tribunal, e não do Conselho Superior da Magistratura, o conhecimento de recurso⁹⁷².”

584. Retificação depende de pedido do interessado — Vedada ao delegado qualquer retificação de ofício, salvo as alternativas aceitas em lei, depende de pedido ou de autorização do interessado, separadamente ou no próprio título, mesmo em considerando que a Lei n. 10.931/04 ampliou os casos de iniciativa do registrador. O TJRS decidiu de conformidade com esse entendimento ao afirmar a necessidade, para que sejam averbados no registro de imóveis de edificação de prédio e desmembramento de terreno, do requerimento do interessado. “O formal de partilha, tanto quanto a escritura pública de compra e venda, é apenas título hábil ao registro, mas não é, nem nunca foi, meio de promover averbação de construção ou qualquer outra modificação nos registros anteriores”, diz a ementa⁹⁷³.

Capítulo IV

DAS PESSOAS

585. Pessoas obrigadas ao registro —

Os sujeitos passivos da obrigação legal de registrar (art. 169) são as pessoas, com *interesse* jurídico no assentamento, que devem apresentar o título ao cartório imobiliário. É nesse sentido que a lei, em dezenas de dispositivos, faz menção ao *interessado*. Qualquer pessoa pode, entretanto, provocá-lo⁹⁷⁴, desde que comprovada a juridicidade da pretensão.

O serventuário é o receptor dos papéis submetidos, mas não age de ofício, salvo umas poucas exceções, sendo mais expressiva a do art. 213. Atua a instâncias do apresentante, que a lei não especifica quem deva ser⁹⁷⁵.

A regra da obrigatoriedade vincula-se ao propósito de rigoroso assentamento da propriedade imobiliária, para garantia de seus titulares e conhecimento de todos.

586. Presunção de boa-fé do apresentante — O apresentante pode ser qualquer pessoa, independentemente de autorização escrita do interessado. Presume-se de boa-fé quem, exibindo título imobiliário ao cartório e respondendo pelas custas, pedir-lhe o assentamento previsto em lei. A regular representação daquele em cujo nome o registro será efetuado, quando não compareça pessoalmente, será exigida para ato do qual possa resultar alteração do assentamento⁹⁷⁶.

Nas grandes cidades é usual que o serviço de encaminhamento seja realizado através dos próprios tabelionatos de notas onde são lavradas escrituras. Todavia, averbações ou quaisquer modificações dependem de requerimento escrito da parte, assinado por ela ou por procurador regularmente constituído, com firma reconhecida.

587. Algumas decisões isoladas — O tema da titularidade para registro tem sido questionado em casos específicos, que propiciam bons exemplos.

“É irregular a averbação procedida unilateralmente por sucessores de apenas um dos condôminos, a fim de ficar constando que o imóvel tem divisas certas e determinadas sem a extinção regular da comunhão existente”⁹⁷⁷.

“Tanto o promitente vendedor como o promitente comprador de terreno não loteado pode caucionar o seu crédito”⁹⁷⁸. Entendimento nesse sentido foi manifestado pelo CSMSP, que recordou ser pacífico que mesmo os compromissos de compra e venda de imóveis não loteados conferem, satisfeitas determinadas exigências legais, direito real ao promitente comprador, para o qual decorrem créditos sobre a transmissão dominial e demais obrigações do vendedor.

Daí concluir que tanto o alienante como o adquirente podem caucionar seus créditos. Ressalvou, porém, tratar-se “de direito subordinado à condição de pagar o preço convencionalizado no compromisso de compra e

venda. Bem por isso, a caução conferiu aos credores o direito de fazerem esse pagamento, na impontualidade dos devedores, para que o direito caucionado não se resolva. O direito sujeito à condição resolutiva não é futuro, é presente, atual e exercitável (CC/02, art. 127, correspondente, na época, ao art. 119 do CC/16). A averbação dessa caução é ato não só legítimo, mas necessário, para publicidade, conhecimento de terceiros e impedimento de eventuais disposições frustratórias da garantia dos credores, assumindo o caráter de solene tradição do título creditício. O pacto rege-se pelas normas de direito civil, pertinentes aos direitos reais de garantia. Vale dizer que sobre os direitos caucionados poderão os credores exercer a excussão creditícia, cabendo-lhes, outrossim, velar para impedir o perecimento deles, certo como é que, cancelado o registro do compromisso, a caução desaparecerá, por ficar sem objeto”.

Art. 217. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 233.

588. Iniciativa de qualquer pessoa — O registro e a averbação distinguem-se da matrícula, quanto à responsabilidade pela iniciativa. Aqueles incumbem à parte. Esta é obrigação do oficial, ao ensejo do primeiro registro, sob novo regime legal e, a seguir, sempre que haja cancelamento da anterior.

Qualquer pessoa é expressão inequívoca: não pode o oficial questionar sequer a capacidade do que lhe submete ao protocolo determinado título para registro. Satisfeitos os emolumentos, exigíveis no ato da apresentação⁹⁷⁹, como fixados em seu regimento de custas, poderá ocorrer a transposição dos dados constantes do título para os assentamentos da serventia de imóveis, desde que nele satisfeitas todas as exigências da lei e não atingido o direito de terceiros⁹⁸⁰.

589. Provocar o assentamento — *Provocar*, entre seus muitos significados, tem aquele com o qual surge no art. 217: dirigir pedido ao registrador, com apoio na lei, para que o registre ou averbe negócio jurídico do interessado. A averbação voluntária de

cancelamento depende de pedido escrito do titular do registro, ou de quem tenha legítimo interesse nele. Sob esse aspecto, lido isoladamente, o art. 217 pode levar a erro, uma vez que a averbação de mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, reconstrução e demolição, do desmembramento e loteamento de imóveis, da alteração de nome por casamento, separação judicial e divórcio, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas, somente será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório, fornecido pela autoridade competente⁹⁸¹.

Art. 218. Nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado da prova de aceitação do beneficiado.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 233.

590. Disposição especial para o registro de liberalidade — Os atos de liberalidade, não onerosos, como a doação e a cessão

gratuita dos direitos, mereceram tratamento especial, que seria inútil diante da irrestrita amplitude do artigo anterior⁹⁸². Todavia, elimina dúvida quanto à extensão do art. 217 aos títulos dessa espécie. E mais: cria exceção específica, pois nos atos a título gratuito não aceitos só o beneficiado pode ter iniciativa do registro. Também a terá o autor da liberalidade se aquele expressamente anuir ao benefício. Admitir que *qualquer pessoa* pudesse promover o registro de título dessa natureza, independentemente da prova da aceitação do benefício, seria criar conflito com o art. 217, porquanto também o transferente poderia promover o registro, mesmo sem consentimento do gratificado. O termo *transferente* é usado para designar aquele que, sendo titular de um bem ou direito determinado, o transfere para o domínio de outrem, a título gratuito. Atestada a concordância, volta-se à regra geral: qualquer pessoa promoverá o assentamento imobiliário. Não provada, restringe-se a provocação ao beneficiário.

591. Exame especial de certos atos —

Há liberalidades providas de característico especial, a ser examinado pelo serventuário. Seguem alguns exemplos mais frequentes:

a) O doador pode fixar prazo ao donatário para declarar se aceita, ou não, a liberalidade. Desde que o donatário, comprovadamente ciente do prazo, não expresse aceitação dentro deste, entender-se-á que aceitou doação pura, podendo o oficial proceder ao registro⁹⁸³. Na doação com encargo, a aceitação deve ser expressa, por instrumento público ou particular, dentro do prazo fixado pelo doador. O oficial recusará o registro se, do título exibido pelo transferente ou de meio de prova escrita cabal, simultaneamente apresentada, for omitida a aceitação, já que sem esta o negócio jurídico é incompleto, faltando-lhe condição para ingressar nos livros da serventia imobiliária.

b) É válida a doação feita ao nascituro, exigida aceitação pelos pais. Cuidará o oficial, no caso, de pedir que o título venha com atestado da concepção existente, porque sem esta não vale a anuência⁹⁸⁴. Aceita, a doação se extingue se o beneficiado não

nascer com vida, sendo cancelado o registro, a requerimento do doador, acompanhado da correspondente prova documental (atestado médico, em caso de aborto, ou certidão do registro civil, em caso de natimorto).

c) Se o título não reservar parte de bens ou renda suficiente para subsistência do doador, não o registrará o oficial, pelo vício de nulidade que o atinge⁹⁸⁵.

592. Aceitação do benefício — A aceitação do benefício pode ocorrer no prazo assinalado pelo doador, de forma expressa ou tácita, quando o donatário comparecer ao título ou for notificado da liberalidade. Se, ao termo, o donatário nada opuser, tem-se que aceitou tacitamente. Inexiste, portanto, prova material da aceitação. Mesmo assim, cabe o registro, desde que admitida tal forma pelo doador. “Nada impede que se realize o registro. Se o donatário recusar o benefício, é de cancelar-se o registro, cabendo ao recusante promover o seu cancelamento. Se não o fizer, entende-se que ocorreu a aceitação tácita⁹⁸⁶”.

Art. 219. O registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 234.

593. Consentimento do credor hipotecário no registro do penhor: dispensa

— Mantém-se, neste dispositivo, a regra geral: o registro do penhor rural pode ser feito sem necessidade de consentimento do credor hipotecário.

Valem, demais disso, as anotações ao art. 217.

O registro do penhor rural tem força constitutiva do direito ao qual se refere. Por ele o agricultor ou criador garante, com a cultura ou com os animais, as obrigações assumidas, permanecendo como depositário daquela ou destes, conforme estipulado em instrumento público ou particular. O título representativo do penhor é levado a registro na comarca em que estiverem situados os bens ou animais empenhados, para constituição do direito e para eficácia contra terceiros⁹⁸⁷.

Havendo hipoteca sobre o imóvel em que estão a cultura ou os animais, nem por isso é impedido o proprietário de os empenhar. A hipoteca subsiste íntegra, sem prejudicar o direito de prelação e sem ser restringida em sua extensão. É o que o CC/02 confirmou no art. 1.440, ampliando, com o art. 1.441, a norma da LRP, merecendo ambas as normas a atenção do registrador.

Art. 220. São considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, respectivamente:

I — nas servidões, o dono do prédio dominante e o dono do prédio serviente;

II — no uso, o usuário e o proprietário;

III — na habitação, o habitante e o proprietário;

IV — na anticrese, o mutuante e o mutuário;

V — no usufruto, o usufrutuário e o nu-proprietário;

VI — na enfiteuse, o senhorio e o enfiteuta;

VII — na constituição de renda, o beneficiário e o rendeiro censuário;

VIII — na locação, o locatário e o locador;

IX — nas promessas de compra e venda, o promitente comprador e o promitente vendedor;

X — nas penhoras e ações, o autor e o réu;

XI — nas cessões de direitos, o cessionário e o cedente;

XII — nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário e o promitente cedente.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 236.

594. Credor e devedor no registro de imóveis — Estão aqui nominadas, para fins de escrituração, as partes credora e devedora dos atos que o dispositivo menciona.

As regras de escrituração são as dos arts. 172 a 181, além de outras esparsas.

A enumeração feita é exemplificativa, como se infere das hipóteses de registro e de averbação, relacionadas no art. 167.

A consideração das partes, prevista pelo dispositivo, não se altera quando uma delas seja incapaz. Se o titular do direito real afirmado pelo registro imobiliário for menor, será representado por ambos os pais, ante a igualdade jurídica destes no exercício do poder familiar⁹⁸⁸. Assim será nos requerimentos de atos em que se mantenha intacto o direito real, como ocorre, por exemplo, nos de simples administração. Havendo disposição da propriedade ou incidência de ônus real, o pedido será integrado por alvará mandado expedir pelo juiz competente. O alvará também é imprescindível nas hipóteses de tutela ou curatela, cabendo a assinatura do pedido ao tutor ou curador.

Capítulo V

DOS TÍTULOS

595. Título que pode ser registrado — *Título* é o documento que instrumenta o direito real, apresentado ao registro imobiliário. Para os fins da lei é classificável em público ou particular; nacional ou estrangeiro; judicial ou extrajudicial. Reveste certos característicos formais, a serem observados pelo serventuário antes de o registrar, sem perquirir do direito substancial envolvido⁹⁸⁹.

O oficial verifica se as leis fiscais foram atendidas, recolhidos os respectivos tributos, sem entrar, porém, no mérito do recolhimento, desde que aceito pela repartição encarregada⁹⁹⁰.

Quando o papel apresentado seja perfeito quanto à forma, mas o delegado tenha

motivo relevante para impugnar a validade do negócio jurídico, poderá, excepcionalmente, denunciar o fato ao seu juiz corregedor. É, por exemplo, o caso de surgir título em que figure, como vendedor, pessoa que o serventuário saiba morta, na data constante do contrato apresentado. Trata-se, porém, de exceção, a ser admitida apenas quando imprescindível ao cumprimento do dever maior do encarregado dos registros, o de velar por sua segurança, autenticidade e eficácia (art. 1.º).

A assinatura do incorporador, do parcelador ou de quem legalmente os represente, na forma dos respectivos registros⁹⁹¹, como alienante, é elemento essencial de validade na incorporação e no parcelamento do solo.

Art. 221. Somente são admitidos a registro:

I — escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II — escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados

por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III — atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV — cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 237.

596. Indicação restritiva dos títulos registráveis — O advérbio *somente* exclui aceitação de qualquer título estranho aos catalogados nos quatro incisos do artigo, reiterando orientação do direito anterior. A restrição é inaplicável para impedir acesso ao protocolo. Neste a anotação é direito do apresentante, mesmo que o oficial da respectiva circunscrição imobiliária tenha motivos, claros à primeira vista, para

recusar registro, averbação ou matrícula. Em relação a imóvel rural, o registro de título alheio à sistemática do art. 221 pode gerar o cancelamento e a declaração da inexistência do registro e de matrícula [992](#).

O Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01), no art. 56, excedeu os padrões do art. 221, ao incluir, no rol dos instrumentos registráveis (art. 167, I, da norma registral), o n. 37, referente a *termos administrativos* (juntamente com sentenças declaratórias) da concessão de uso especial, para fins de moradia. Criou-se situação estranhável, pois os arts. 15 a 20 do Estatuto, que tratavam dessa espécie, foram vetados pelo Presidente da República, superada com a edição da MP n. 2.220/01.

São muitos os significados do vocábulo *termo*, mas na acepção considerada é o documento lançado por escrito em livro ou papel oficial. Adjetivado no Estatuto como *administrativo*, é instrumento lavrado por servidor público, credenciado para essa atribuição, na forma da lei local, para o fim específico a que se destina. Deve, ainda, satisfazer características exigidos na lei registrária,

especialmente os dos arts. 176, III, e 225, para permitir assentamento no serviço de imóveis.

O título para a constituição do direito de superfície de imóvel urbano (n. 39 do art. 167, I) é a escritura pública, conforme definido no Estatuto. A MP n. 2.220/01 aditou (art. 167, I, 40) o registro do contrato de direito real de uso de imóvel público, cujo título pode ser emitido, na via administrativa, por órgão do correspondente nível de governo (União, Estado, Distrito Federal, Município) ou por sentença judicial.

Escrituras públicas são lavradas por tabeliães autorizados em lei ou, no exterior, pela autoridade consular brasileira, consoante legislação específica⁹⁹³. A escritura é apresentada em traslado ou em certidão expedida pelo notário que a lavrou. O § 6.º do art. 22 da Lei n. 4.947/66 foi alterado pela Lei n. 10.267/01, para impor aos notários a menção, nas escrituras que lavrarem, dos seguintes dados do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, além do que veio a ser exigido pelo art. 215 do CC/02:

a) código do imóvel;

- b) nome e nacionalidade do detentor;
- c) denominação e localização do imóvel.

A redação adotada no referido parágrafo é exemplo de má produção legislativa, ao aludir a *detentor* do bem indicado na escritura. *Detentor* é quem tem posse precária, subordinada à do titular e em nome deste. O CC/02 é posterior à alteração da Lei n. 4.947/66, mas a exigência da Lei n. 10.267/01 é de ser mantida, incluindo no título, além das partes, a pessoa ou as pessoas que, nessa condição subordinada, trabalhem no imóvel, o que não contribui para a clareza e a eficácia do título.

É *escrito particular* registrável aquele ao qual a lei dá força declaratória, translativa ou extintiva, de direito real sobre imóvel, e que satisfaça os requisitos formais indicados no artigo. A documentação do loteamento, o compromisso de venda e compra, com transferência de posse e vedação do arrependimento, e o cancelamento de venda de lote, mediante pedido ao oficial, são exemplos de escrito particular registrável, autorizado em lei.

O *instrumento particular*, com a assinatura de quem esteja na livre administração e disposição de seus bens, prova obrigações convencionais de qualquer valor, operando a respeito de terceiros depois de registro⁹⁹⁴. Sua forma é livre de expressões sacramentais. As assinaturas apostas pelas partes devem ser reconhecidas por oficial público. Será apresentado em duas vias, se o interessado quiser receber de volta uma delas, autenticada pelo oficial⁹⁹⁵. Em se tratando de contrato de locação por instrumento particular, seu registro, se consignada cláusula de vigência, no caso de alienação do bem e sua averbação, para os fins do exercício do direito de preferência, pelo locatário, é menos exigente em matéria de formalidade. Basta a apresentação de qualquer via do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, sendo suficiente a coincidência do nome de um dos proprietários com o do locador (art. 169, III). Para o registro no livro 2, contudo, subsistem as exigências previstas no art. 242.

O título para a transferência de bens com que o subscritor de ações houver contribuído

para a formação do capital social da companhia é a certidão passada pelo Serviço de Registro de Empresas Mercantis (Junta Comercial), em que os atos constitutivos forem arquivados. Pouco importa, nesse caso, que a constituição da sociedade tenha sido feita por escritura pública ou em assembleia geral, com a lavratura da ata por instrumento particular. O mesmo se pode dizer em incorporação, fusão ou cisão de sociedades anônimas: a certidão passada pelo registro do comércio é instrumento público e assim deve ser examinada pelo cartório imobiliário. Sociedade mercantil que não seja por ações é proibida de arquivar contrato social ou alteração deste na Junta Comercial, por instrumento particular, quando este omita, no corpo ou em anexos expressamente referidos e autenticados:

a) os característicos e confrontações, com descrição, identificação, área e situação do imóvel, número e matrícula no registro imobiliário;

b) a outorga do cônjuge, quando necessária.

A proibição mencionada, constante do art. 35 da Lei n. 8.934/94, cujos destinatários são o registro público do comércio e os responsáveis pelas referidas sociedades, não modifica o dever do registrador — em lhe sendo apresentada certidão da Junta Comercial — de conferir a correta indicação da matrícula, de seus registros, de modo a assegurar a continuidade.

Os instrumentos relacionados com o Sistema Financeiro da Habitação são equiparados às escrituras públicas, embora escritos e assinados sem intervenção dos notários, porque a lei teve o propósito de simplificar e de baratear as operações dos planos habitacionais. O agente financeiro declarará, no título, terem sido cumpridas as exigências da documentação prevista na Lei n. 7.433/85.

Atos de países estrangeiros serão recusados quando o serventuário tenha motivo para duvidar de sua autenticidade⁹⁹⁶. O direito estrangeiro deve ser provado⁹⁹⁷ quanto ao teor e à vigência, se necessário. A afirmação da autenticidade, porém, é feita pela

autoridade diplomática brasileira, ao reconhecer firma de notário do exterior.

Sentenças proferidas por tribunais estrangeiros, para que possam ser executadas no País, dependem de homologação pelo STJ, que pode ser irrestrita ou limitada [998](#) e [999](#). O registro de sentença proferida em processo contencioso no Brasil depende da certificação de seu trânsito em julgado, mesmo no usucapião especial de imóvel urbano.

A *carta de sentença* observa exigências do art. 225, e se houve habilitação a carta conterà a sentença que a julgou [1000](#). Na arrematação de bem imóvel por proposta, a carta servirá de título para o registro hipotecário da garantia correspondente à parte do pagamento a prazo. Nesse caso, aos requisitos normais, exigidos para a carta de arrematação, serão acrescidos os termos da proposta e a decisão do juiz, homologando o lance aceito.

Os *formais de partilha*, especificando os imóveis com todos os característicos previstos no art. 225, incluem as seguintes peças:

a) termo de inventariante e títulos de herdeiros;

- b) avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro;
- c) pagamento do quinhão hereditário;
- d) quitação dos impostos;
- e) sentença.

A quitação dos impostos poderá ser dispensada pelo juiz, no momento de expedir o formal, mas não pelo oficial imobiliário, que a exigirá. O formal poderá ser substituído por certidão do pagamento do quinhão hereditário, quando dito quinhão for inferior a cinco vezes o salário mínimo vigente na sede do juízo, caso em que se transcreverá nela a sentença da partilha transitada em julgado¹⁰⁰¹.

Certidão, como indicado no artigo, é documento expedido pela autoridade administrativa competente, contendo dados extraídos de autos de processo ou escritos e papéis confiados à sua guarda ou afirmação sobre fato que conheça em razão de ofício.

Os requisitos para a *carta de arrematação* são definidos pelo art. 703 do CPC:

- a) descrição do imóvel, constante do título aquisitivo, ou, à sua falta, da avaliação;

b) a prova de quitação dos impostos, mediante documento expedido pela respectiva autoridade tributária;

c) auto de arrematação;

d) título executivo, na forma dos arts. 584 e 585 do CPC.

Mandado é ordem judicial cumprida por oficial de justiça. A competência do juiz, para expedir a ordem, é determinada em lei [1002](#). Quando o magistrado não exerça função corregedora, pode o oficial recusar cumprimento à ordem, mesmo legal, se houver exigência formal a ser satisfeita, com base em dados existentes em cartório [1003](#). O registro de penhora ou arresto em execução fiscal é gratuito, feito mediante apresentação, pelo meirinho encarregado da diligência, que se identificar, de cópias da contrafé, e do termo ou do auto respectivos. A clareza do texto legal, nessa parte, não autoriza o entendimento de que a comunicação epistolar, endereçada pelo juiz ao registrador, substitui o mandado. A forma decorre tanto da lei registrária quanto das regras do processo.

O Des. Carlos Xavier Paes Barreto Sobrinho, quando Corregedor-Geral da Justiça em Pernambuco, editou o Provimento 1/90 referente ao cumprimento de mandados ou autos judiciais nos cartórios de registro. Considerou inaceitável, em tais títulos, a firma de qualquer servidor que não seja o juiz. Feito o registro, o título é devolvido ao magistrado, por ofício. Se o título judicial apresentar irregularidade ou omissão, o registrador a comunicará, por ofício, à autoridade judiciária que o expediu para que determine o atendimento de exigência, procedendo na forma do art. 198 em caso de recusa ou impossibilidade. A determinação adotada no provimento pernambucano encontra apoio na orientação do Superior Tribunal de Justiça, ao considerar que “os documentos apresentados a registro, ainda quando se destinem a dar cumprimento a ordem judiciária, estão sujeitos à apreciação preliminar quanto à presença dos requisitos necessários à efetivação do ato”¹⁰⁰⁴.

597. Escritura não assinada, mas ratificada em ato posterior — O título é uno,

do ponto de vista do oficial. Pode ser retificado, ratificado, mas sempre com a participação de todos os que compareceram ao ato inicial. O TJPR julgou questão pertinente à apresentação de escritura pública de compra e venda que o tabelião havia declarado sem efeito, ao encerrá-la, porque nem o outorgado comprador (que era menor) nem o seu representante legal haviam comparecido para assiná-la na ocasião própria. O comprador, entretanto, compareceu anos depois, declarando ao notário aceitar a compra e venda. Decidiu o Tribunal: “Não é possível ao oficial proceder a novo registro, estando o imóvel em nome de terceiros, sem que esteja convencido da existência de ato de transferência perfeitamente válido e legal, em nome do interessado”¹⁰⁰⁵.

Art. 222. Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 248.

598. Cuidados na elaboração dos instrumentos registráveis — O oficial imobiliário não é o destinatário específico das normas dos arts. 222 a 226. A esse oficial incumbe, porém, recusar registro a título que não observe as exigências feitas nos mencionados dispositivos. O art. 222 é alheio ao sistema da lei, impondo um dever aos tabeliães de notas e aos chefes de repartições pelas quais tramitem processos forenses. O descumprimento desse dever poderá ser objeto de apreciação disciplinar.

O artigo se insere no quadro da obediência ao princípio da continuidade, expresso ou inferido nos arts. 176, parágrafo único, II e III, 195, 197, 223, 225, § 2.º, 228, 229 e 237.

O *cartório* ao qual alude o dispositivo, no final, é o de imóveis.

A Lei n. 7.433/85 limitou o número de documentos, exigíveis das partes, na lavratura do que denomina *atos notariais*, estendendo efeitos aos instrumentos particulares com força de escritura pública, relacionados com as operações do Sistema Financeiro da Habitação. As exigências da Lei n. 7.433 dizem com os atos *relativos* a imóveis, isto é,

aqueles nos quais o objeto mesmo do negócio jurídico seja o bem imóvel. São exemplos de atos notariais que podem fazer referência a essa classe de bens, mas não relativos a eles: testamento, procuração (salvo se em causa própria). Estão compreendidos na Lei n. 7.433/85, mas o seu art. 1.º não os alcança.

Os instrumentos referentes à reforma agrária, translativos de domínio ou de concessão de uso, devem incluir cláusula resolutória prevendo retorno do imóvel ao órgão público, no caso de descumprimento pelo outorgado das obrigações assumidas¹⁰⁰⁶. Muito embora se trate de disposição prevista em lei, sua fiscalização é estranha ao registrador, não lhe cabendo exigir a expressa previsão de retorno como requisito para o assentamento imobiliário.

Art. 223. Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

599. Cuidados especiais na elaboração do instrumento particular — Também é texto alheio ao sistema da lei, criando obrigação das partes intervenientes em negócio jurídico a registrar, celebrado por instrumento particular.

O registrador conferirá o papel levado a registro, devolvendo-o com exigências se não satisfizer a regra deste artigo, suscitando dúvida, se for o caso (art. 198). A exigência compreende a indicação da matrícula, da transcrição ou inscrição (de assentamento anterior à lei atual) ou de registro e averbação realizados naquela, bem como o cartório em que foram feitos¹⁰⁰⁷.

O artigo é interpretado no quadro sistemático da lei: o assento imobiliário precedente é bem caracterizado para que o registrador o possa vincular ao registro que decorrerá do título apresentado.

Art. 224. Nas escrituras, lavradas em decorrência de autorização judicial, serão mencionados, por certidão, em breve relatório, com todas as minúcias que permitam identificá-los, os respectivos alvarás.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

600. Referência a autorização judicial

— Este dispositivo, para ser cumprido pelo serventuário de notas, não se enquadra no sistema da lei. O notário certifica e dá fé que o alvará lhe foi apresentado, que ficou arquivado, e o resume, na escritura, indicando juiz, partes, natureza do processo envolvido e imóvel a que se refere, não podendo o oficial de imóveis questionar sobre a validade da declaração. Deve, entretanto, verificar se a escritura foi lavrada dentro do prazo de vigência do alvará, recusando o registro quando ultrapassado ou quando a indicação do imóvel, feita na autorização judicial, não coincida com o indicado na escritura.

Alvará, em linguagem forense, é o instrumento que contém e explicita a autorização dada pelo juiz competente para o exercício do direito. O notário confere o nome do juiz, cuja firma reconhece — ou vem reconhecida—, a vara, o destinatário ou beneficiário da autorização e a pertinência desta com o ato escritural a ser praticado.

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1.º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2.º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3.º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os

limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica —ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais.

(§ 3.º acrescido pela Lei n. 10.267, de 28-8-2001.)

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 248.

601. Duas falhas na atribuição de responsabilidade — Ressente-se a disposição de dois defeitos quanto às obrigações que cria:

a) o juiz exerce função fiscalizadora, mas não executora dos serviços inerentes aos autos judiciais; a referência feita ao magistrado é, assim, imprópria;

b) os autos judiciais são compostos e movimentados sob a ordem administrativa do escrivão, vedado à parte alterá-los salvo mediante ordem do juiz. Os escrivães reproduzirão característicos e confrontações carreados pelas partes. A função prevista no começo do artigo, portanto, é do serventuário e não da parte. Se houver dificuldade ou dúvida, o interessado deverá juntar, ao processo judicial, certidão expedida pelo registro imobiliário.

602. Elementos constantes do título — Públicos ou particulares, os instrumentos submetidos ao registro, depois de prenotados, são examinados sob a responsabilidade do delegado, quanto a minúcias cuja satisfação é condição para seu assentamento. O art. 225 se ressent, porém, de contradição interna, depois do acréscimo do § 3.º, pois o *caput* indica imóveis em geral, mas não se aplica aos rurais.

Cabe ao registrador, para efeito da aplicação do artigo, verificar atentamente os elementos do *caput*, além dos que resultarem do sistema de georreferenciamento.

603. Característicos e confrontações do imóvel — Ao tabelião, ao escrivão e ao juiz não cabe conferir o acerto entre a descrição fornecida pelas partes e a realidade física do imóvel, mas a realidade registrária anterior, com os necessários acréscimos propiciados, em sendo o caso, pelo laudo avaliatório. Característicos e confrontações indicarão o tipo de imóvel registrando e os nomes dos vizinhos em cada linha do perímetro.

Nos imóveis urbanos, o instrumento público pode omitir, por força do disposto no art. 2.º da Lei n. 7.433/85, sua descrição e caracterização, desde que constem, esses elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

Não satisfazem mais as velhas indicações do tipo “com quem de direito”, “com Fulano ou sucessores”. É necessária a expressa indicação do vizinho, sem que esta mudança ofenda a regra do § 2.º do artigo, porque não altera a caracterização do imóvel.

A localização do imóvel deve filiar-se a um ponto conhecível a todo tempo. Partindo o

perímetro de um marco, deve ser localizado em referência a uma via pública, estrada ou acidente geográfico de caráter permanente.

Lado par e lado ímpar são fixados segundo a numeração oficial do logradouro. Não havendo numeração, a indicação é feita a partir de certo sentido de avanço, mencionando-se o lado a partir desse sentido.

Tratando-se de loteamento regularmente registrado, basta a menção de quadras e lotes, que, todavia, é inaceitável para o não registrado, conforme o Decreto-Lei n. 58/37, se rural, e a Lei n. 6.766/79, se urbano. Referência a quadra fiscal, de plano de arruamento municipal ou cadastro da prefeitura local é útil. Não substitui, porém, o sistema identificador imposto pela lei, que será observado atentamente, até para estabelecer critério uniforme de sua aplicação.

A distância da esquina mais próxima é medida do mesmo lado do logradouro em que está o terreno, constante de assento anterior ou de retificação legal.

O § 1.º impõe atenção das partes, no instrumento particular, como a que é exigida

dos notários, exceto quanto à certidão mencionada no final da cabeça do artigo.

As mesmas exigências cabem em relação ao termo administrativo de concessão de uso especial para fins de moradia urbana, lavrado pelo órgão público do nível de governo em que concedido o benefício e no título do direito real de imóvel público.

O § 3.º confirma, em relação a autos judiciais, a necessidade de identificação específica do imóvel rural, em moldes estabelecidos no art. 176. Conforme esclarecido em maior extensão no n. 445 desta obra, o parágrafo determina o oferecimento de memorial descritivo ao registro imobiliário assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica — ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA.

O § 3.º, aditado ao art. 225, tem o magistrado e seu escrivão como destinatários, e não o registrador. O art. 213 relaciona exigências gerais, dispensadas, nesse caso, se todos os confrontantes e outros

interessados houverem sido citados. A lei deixou de atentar para a necessidade de coincidência entre os novos limites constantes do memorial e os característicos e confrontações inseridos no assento a retificar, como exigido pelos arts. 225, § 2.º, 196 e 197. O delegado deve suscitar dúvida ou pedir orientação genérica de seu corregedor quando, considerado o § 3.º, não tenha como satisfazer a especificação e a continuidade dos registros a seu cargo (v., ainda, o comentário do art. 176).

604. Divergência com o título anterior

— A irregularidade de títulos divergentes do registro anterior não é restrita à matrícula, mas se estende ao próprio registro. O princípio da continuidade exige uniformidade de descrições sucessivas ou, quando diverjam, que a retificação seja feita mediante procedimento judicial, se representar alteração das linhas de confrontação¹⁰⁰⁸. A coincidência com o título anterior não é absoluta. O oficial não pode ignorar as transformações pelas quais os imóveis passam, nem a necessidade de indicar os novos confinantes. O que a lei

veda é a retificação de elementos essenciais do assento sob disfarce de simples atualização. Assim, as medidas perimetrais e a área devem coincidir com o assentamento anterior.

605. Área, constante do título, maior do que a referida no registro anterior —

Se a área do imóvel, objeto da compra e venda, for maior do que a mencionada no registro anterior, é possível fazer a transcrição da área efetivamente registrada, entendeu o TJRS. A orientação, porém, merece duas anotações: é contrária ao caráter formal do registro e permite condenável dissonância entre o título e o registro ao qual deve corresponder. O destaque dado pelo relator foi o de que não se admite “pretensão do portador do título de retificar a transcrição mediante ação administrativa para poder incluir área maior encontrada no plano real”. Depois de assinalar que nesses casos a jurisprudência tem exigido que o interessado proponha a ação adequada com citação dos confrontantes, ressaltou: “aqui, entretanto, não ocorre alteração no ato da transcrição, pois

é mantida tal como está a área que nele figura. A do título é que se modifica para menos, já que o domínio do promitente comprador vai-se constituir tão somente sobre a área registrada”¹⁰⁰⁹. A solução tem cunho prático. Permite que, mediante requerimento pelo qual a parte solicite que o registro despreze a área indicada no título, mas aceite a do registro anterior, o título seja assentado, mesmo sem ser retificado. É, entretanto, desajustada do sistema criado pela Lei n. 6.015/73.

O CSMSP decidiu questão na qual a gleba vendida integrava área maior, em estado de condomínio, considerando que nem por isso o registro é impedido, principalmente tratando-se de transmissão da totalidade do imóvel adquirido. Está na ementa: “Se há disponibilidade de área e se a transmissão se ajusta aos atos anteriores, já transcritos, não se vê embaraço jurídico que possa impedir a feitura da matrícula e o registro do título prenotado. É sem qualquer propósito a exigência de menção dos condôminos da área maior, em escritura de venda e compra de parte da mesma, desde que se perceba

que eles figuram no cartório, através dos registros dos respectivos títulos de domínio. O princípio da especialidade visa a resguardar o registro imobiliário de equívocos que possam confundir as propriedades, causando embaraço à rápida consulta dos títulos”¹⁰¹⁰.

Todavia, o mesmo CSMSP considerou impeditivo do registro o fato de ter sido excluída, da escritura, a alienação de área destacada do todo, sem os devidos característicos e confrontações¹⁰¹¹. Seu entendimento foi o de que a imprecisão, se não impede a matrícula do todo, pelos dados omitidos no primitivo registro, obsta, ao menos, “o registro de título impreciso na caracterização do seu objeto, pois, sem que se saiba o que se destacou, impossível será saber-se o que está sendo agora transmitido”.

Se o caso for de sensível acréscimo de área, será manifesta a inviabilidade do registro do título¹⁰¹². A regra fundamental a ser observada no instrumento é a de que o prédio nele descrito possa ser distinguido de outros, atendido, portanto, o princípio da especificação. Destacou o CSMSP¹⁰¹³ ser “da

tradição do nosso direito a exigência de identificação do imóvel objeto do negócio, mediante referência à circunscrição em que está situado, à sua denominação se for rural, ou à rua e número se for urbano, além da expressa menção aos seus característicos e confrontações”. Em abono de tal assertiva recordou que o princípio da especialidade foi consagrado na Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864, mantido na legislação posterior (Dec. n. 4.857/39) e na atual (art. 176).

Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

606. Descrição autônoma para usucapião — O usucapião é forma de aquisição da propriedade imóvel¹⁰¹⁴, compreendendo o tipo comum e o especial. O imóvel usucapiendo pode, ou não, estar registrado anteriormente. Em uma ou outra hipótese, a descrição a ser inserida na matrícula será a reconhecida pela sentença, mesmo que

diversa da que, anteriormente, havia sido lançada.

A LRP adere ao conhecimento da aquisição originária, pelo usucapião. Daí ser obrigatória a descrição, que o serventuário observará preferentemente. A própria sentença é objeto do registro, mediante mandado, satisfeitas as obrigações fiscais [1015](#) e [1016](#)

A Carta Magna admite dois tipos de usucapião especial (dos quais também se tratou ao comentar o art. 176), com base na situação do imóvel em zona urbana ou rural [1017](#). As hipóteses de aquisição da propriedade, nos dois casos, compreendem a satisfação de condições quanto ao imóvel (extensão, localização, natureza), quanto à posse (prazo, características, destinação), quanto aos sujeitos (propriedade anterior, sexo, individualização) e quanto ao pedido (limite à reiteração).

O usucapião urbano é autorizado para imóvel privado com área máxima de 250m², ocupado para moradia, seja do usucapiente, seja apenas de sua família — constituída ou não pelo casamento—, durante cinco anos ininterruptos e sem oposição.

O autor da pretensão de que lhe seja declarado o domínio pode ser homem ou mulher. Ambos também a podem sustentar, em comum, mesmo que não sejam casados entre si, mas desde que nenhum deles seja proprietário de imóvel urbano ou rural.

Em qualquer caso, o requerente fica inabilitado para segundo pedido.

O usucapião rural pode ser deferido para área privada de até cinquenta hectares, ocupada ininterruptamente durante cinco anos, sem oposição. Nesse período a terra usucapienda deve ter sido tornada produtiva por atividade agropecuária, pelo trabalho do autor do pedido (homem, mulher ou casal) ou de sua família, com ou sem mão de obra contratada de terceiros. A Carta Magna não inclui, para o usucapião rural, o veto ao segundo requerimento.

O usucapião especial¹⁰¹⁸ é declarável em juízo e na via administrativa. A sentença e o ato declaratório expedido pela autoridade competente são os títulos objeto de registro. Originam-se de processo judicial, para imóveis rurais em geral, ou de procedimento administrativo, para terras devolutas. Os

elementos de legitimação do pedido são estranhos à competência do oficial, que, todavia, pode recusar o registro se a área não estiver na zona indicada (rural ou urbana), se exceder a extensão máxima prevista na lei¹⁰¹⁹, ou se constar, no cartório, assentamento que comprove que o autor era proprietário de outro imóvel ao distribuir a ação ou protocolizar o pedido administrativo. A Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade) dispôs, no n. 28 do art. 167, I, que o registro da sentença declaratória de usucapião não depende da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação. O acréscimo não distinguiu, no breve prazo de sua vigência, a aplicação do dispositivo ao usucapião comum (art. 1.238 do CC/02). Todavia, voltaram a subsistir os critérios clássicos do registro quando editada a MP n. 2.220/01, onde a redação anterior foi restaurada. O Estatuto havia permitido o registro do usucapião especial alusivo a terreno ou edificação de até 250m², com desconsideração de eventual irregularidade do loteamento, do desmembramento ou da construção.

O requerimento do usucapião em juízo permite a obtenção dos benefícios da justiça gratuita, com isenção de custas, extensiva aos atos do registro de imóveis. A gratuidade do registro depende de concessão do juiz competente, mencionada expressamente no mandado. Assim é porque o favor legal não vale para todos os requerentes, mas apenas para os que o pedirem, podendo ser revogado a qualquer tempo. Negado o favor ou revogado, o autor-usucapiente só obterá o registro depois de quitar custas do processo e honorários de advogado.

607. Requisitos para pedido de usucapião — O registrador verificará os elementos da ação apenas quando tiver de cumprir a sentença, a contar do que constou do pedido inicial, compreendendo os seguintes elementos^{[1020](#)}:

1) A petição inicial da ação de usucapião tem como requisitos específicos (CPC, art. 942), além dos requisitos gerais do art. 282 do mesmo Código:

a) memorial descritivo do imóvel usucapiendo, com todas as suas características

(medidas do perímetro, área, confrontações e localização exata); sendo terreno, indicar o lado (par — ímpar) da via em que se encontra, ainda que não oficial e construção ou esquina mais próxima; juntar planta;

b) referir os atos possessórios conforme a espécie do usucapião indicado;

c) identificar o titular do domínio, conforme o nome constante da matrícula ou da transcrição, no Registro Imobiliário, cuja citação é imprescindível; se for incapaz, contra ele não corre a prescrição (CC/02, arts. 189 e s.);

d) especificar se pretende a declaração do usucapião do art. 1.238 do CC/02 ou dos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo Código;

e) requerer as citações dos confinantes e cientificações de eventuais interessados (art. 942 do CPC) e, se for o caso, o possuidor, quando, depois de assegurada a prescrição aquisitiva, o autor foi desapossado;

f) especificar os possuidores anteriores, definindo a duração de cada período, quando for alegada acessão ou junção de posses (CC/02, art. 1.243);

g) o valor da causa, que é o valor do imóvel;

h) requerer seja declarada adquirida a propriedade imóvel, pelo possuidor, mediante usucapião, de modo a caracterizar a declaração assim obtida como título hábil para o registro no respectivo serviço registral.

2) Por outro lado, são indispensáveis à prova instrutória (CPC, art. 283):

a) a planta do imóvel com medidas perimetrais, área, marcos naturais, localização exata e todos os confrontantes, para efeito de citações e as vias públicas próximas;

b) a certidão do registro imobiliário da circunscrição do imóvel, com a matrícula. Se esta não houver substituído a transcrição precedente, a certidão será baseada no indicador real (somente quando impossível, baseada no indicador pessoal), solicitada pela parte ao oficial do registro em cuja circunscrição esteja situado o imóvel, em requerimento no qual este seja descrito;

c) a certidão quinzenária comprovando a inexistência de ações possessórias relativas à área usucapienda. Se positiva a certidão, são exigíveis certidões da inicial e da

sentença respeitantes à ação possessória que verse sobre o imóvel.

608. Dúvida no registro de sentença em usucapião — O CSMSP apreciou dúvida suscitada por oficial imobiliário ao receber mandado expedido nos autos de ação de usucapião em razão de divergência quanto ao número de cadastramento do imóvel no INCRA e porque o imposto de transmissão foi recolhido a menor. O juiz corregedor teve sua autoridade reconhecida pelo Conselho, em acórdão cuja ementa diz: “Ao juiz é facultado tomar medidas concernentes à execução dos serviços do cartório, de ordem geral, como corregedor permanente, sem que às partes assista direito ou interesse legítimo em recorrer, nesta parte, se nenhum prejuízo sofreram”[1021](#).

Capítulo VI

DA MATRÍCULA

609. Matrícula como novidade do registro imobiliário — A grande inovação da LRP foi a matrícula do imóvel, em que este é individuado e caracterizado, de modo a estremá-lo de dúvida em relação a outros para, a contar dela, serem feitos os registros respeitantes ao bem.

Completada a matrícula de todos os imóveis privados do território nacional ter-se-á repositório, com feição cadastral, da propriedade imobiliária no País. Dada a repercussão econômica desta, a tendência de a proteger se manifestará no sentido de aperfeiçoamento de um sistema seguro de registro, sob o impacto de duas ordens de influência: a dos que desejam preservar seu

patrimônio de discussões e a da atenção especial dos oficiais do registro.

610. Imóvel como núcleo dos registros

— No regime do Decreto n. 4.857/39, encerrado em 31-12-1975, os assentamentos eram centrados no indicador pessoal, observada a preponderância da série das pessoas intervenientes em negócios imobiliários. Passaram depois a reportar-se ao próprio imóvel, cuja matrícula é alheia à transação negocial. Não interfere no contrato pessoal, nem sofre interferência dele, embora seja pressuposto de seu registro. Distingue-se do registro e da averbação, pois é ato da responsabilidade do serventuário, independente da atuação ou do requerimento das partes. A realização da matrícula é típica obrigação do delegado, enquanto titular do serviço imobiliário a ele atribuído por lei.

Se houver em cartório dupla matrícula do mesmo imóvel, causando prejuízo ao interessado ou a terceiro, o Estado ou o oficial responderão por perdas e danos^{[1022](#)}.

611. Dados que informam a matrícula

— A colheita de dados do registro anterior,

ao ensejo da primeira matrícula, foi regulada com maior elasticidade, permitindo que o assentamento do imóvel se aperfeiçoe, mediante a colheita de elementos constantes do título e, também, do registro anterior. Essa elasticidade não permite, porém, sob desculpa de aperfeiçoar a matrícula, retificações registrais, com possível prejuízo de terceiros.

No primeiro registro de um imóvel, depois de 1.º de janeiro de 1976, exigir coincidência absoluta entre a matrícula e o assentamento anterior no mesmo cartório seria, em parte, frustrar os efeitos pretendidos pela lei nova, apesar da dificuldade de interpretar em conjunto o art. 229 e o art. 225, § 2.º.

612. Maior semelhança com o registro alemão — Com a introdução da matrícula, o ordenamento jurídico nacional aproximou-se do germânico, cuja eficiência decorre de sua feição cadastral, possível na realidade socioeconômica alemã, desde o século passado¹⁰²³. A semelhança, contudo, foi afastada em parte, com as alterações introduzidas nos arts. 212 a 214.

613. Modificações posteriores na

matrícula — Questiona-se sobre a modificabilidade da matrícula, prevista para hipóteses de desdobramento ou de unificação de imóveis. A retificação, por aprimoramento dos confrontantes ou dos característicos do imóvel, foi omitida até 2004, quando editada a Lei n. 10.931. Ao cuidar da averbação, anota-a em referência ao registro (art. 246). A interpretação compatível com os fins da lei, entrosados com o aperfeiçoamento do registro de imóveis como um todo, recomenda a exegese de que, em sendo o caso de retificação, seja cancelada a matrícula anterior e feita nova. Entretanto, em sentido contrário está o art. 233, do qual resulta que o cancelamento é permitido apenas em hipóteses restritas. Mais extenso é o âmbito do art. 250, que também pode englobar a matrícula. A solução para compor as diversas linhas da hermenêutica é a de assentar o aperfeiçoamento da descrição constante da matrícula, mediante averbação ao pé dos sucessivos registros pertinentes ao imóvel, pois a lei alude a uma primeira

matrícula, a contar da entrada em vigor da nova lei e, depois, só admite outras quando o imóvel seja unificado ou desdobrado (arts. 234 e 235).

614. Aprimoramento pelo cadastro —

Para realizar o propósito aperfeiçoador da lei, deverão ser adotadas, no futuro, medidas administrativas tendentes a compor o cadastro da propriedade imobiliária no Brasil, até mesmo transpondo os imóveis para plantas, em escala conveniente, individuando-os e os identificando com clareza, ou com outros meios engendrados pelo progresso. A matrícula diz com o cadastro imobiliário, referido no rol dos requisitos previstos pelo art. 176, parágrafo único, II, 3.

Um retrocesso foi assinalado com a edição da Lei n. 6.688/79, que dispensou o atendimento das exigências para a matrícula e o registro de escrituras e partilhas lavradas ou homologadas entre 9 de novembro de 1939 e 31 de dezembro de 1975 (art. 176, § 2.º)[1024](#).

Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar

matriculado no Livro n. 2 — Registro Geral — obedecido o disposto no art. 176.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

615. Matrícula prévia como condição essencial — Todos os imóveis de propriedade privada existentes no País devem ser objeto de matrícula, sem exceção. Mesmo aqueles de aquisição anterior ao CC/16, quando transpostos para o assentamento imobiliário, serão previamente matriculados¹⁰²⁵.

Matriculável é o imóvel ao qual o negócio imobiliário se refira, instrumentado a qualquer tempo, mas apresentado a registro após a vigência da lei atual, de conformidade com o artigo seguinte. A expressão *todo imóvel* com a qual começa o artigo delimita com clareza a finalidade do texto, que impede sejam matriculadas partes ou frações ideais.

A expressão *objeto de título* merece exegese ampliativa, para ser também aplicável a regra do artigo a contratos nos quais o

imóvel não é seu objeto, mas elemento do negócio realizado¹⁰²⁶.

Cuida o artigo de *registrado*, mas o particípio passado também pode compreender a averbação, pois, em sendo necessária, será precedida pela matrícula, se não houver espaço nos anteriores livros de transcrição das transmissões. Nessa hipótese será aberta a matrícula do imóvel. Se, anteriormente, houver inscrição e for pedida averbação à sua margem, a matrícula prévia, como pressuposto daquela, também será efetuada. Isso porque a exceção contida no parágrafo único do art. 295 diz respeito apenas à falta de espaço no antigo livro 3, de transcrições.

Podem ocorrer matrículas subsequentes em relação ao imóvel, se este: a) fundir-se com outro; b) de outro for desmembrado; ou c) se, por uma das hipóteses constantes do art. 233, for a anterior matrícula cancelada.

A locução *deve estar* interpreta-se como inviabilizadora de qualquer registro sem precedente matrícula. O registro ocorre quando a matrícula existe¹⁰²⁷.

A remissão final do artigo é inócua. O livro 2, de Registro Geral, já está mencionado no

art. 176. Não havia necessidade nem de indicar o livro nem o artigo, entendendo-se que a lei reforça a exigência da perfeita caracterização formal do imóvel.

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

616. Efeito até que a matrícula atinja todos os bens particulares—Os efeitos deste artigo se esgotarão quando todos os imóveis privados do território nacional estiverem matriculados. Tem natureza transitória. A *ocasião* do registro deve ser examinada em conjunto com o artigo anterior: é sempre precedida pela matrícula, antes de qualquer registro, após a vigência da lei, em 1.º de janeiro de 1976.

Apresentado título referente a imóvel não matriculado, o serventuário cumprirá dever legal abrindo por primeiro a matrícula.

Também antes da averbação inicial, o serventuário matriculará o bem, salvo se a averbação couber no antigo livro de transcrição de transmissões¹⁰²⁸.

A norma comentada terá eficácia até que o último dos imóveis particulares no território nacional seja matriculado ou em suas futuras alterações. Sua pertinência é exclusiva em relação ao primeiro registro, embora ajustada ao sentido da regra genérica, contida no art. 196. Não tivesse tal destinação específica, estaria em choque com o art. 225, § 2.º.

617. Elementos informadores da matrícula — A lei permite ao oficial a colheita, no título, ou em registro anterior, dos dados necessários à abertura da matrícula. Não se servirá, entretanto, de dados contraditórios, apesar da liberdade facultada pelo texto. A elasticidade encontrada para a primeira matrícula justifica-se sob a nova lei, devendo ser utilizada com cuidado pelo serventuário, nos limites do art. 225, § 2.º.

O registro pregresso é só o mencionado no título e não qualquer outro, alheio à linha direta do negócio ensejador da matrícula. O

oficial não pode consultar outros assentamentos existentes, relacionados com negócios de terceiras pessoas, para modificar a matrícula. Daí a clara indicação ao registro mencionado no título.

618. Primeira matrícula é momento oportuno para adequar o registro à realidade — Acórdão do TJRS apreciou questão referente a imóveis antes separados que se tornaram um todo único por destinação do proprietário. Considerou pertinente a exigência cartorária de se adequar seu assentamento à realidade por ocasião de primeiro registro sob a nova lei. O voto do relator¹⁰²⁹ acentuou: “Entendo que o registro do imóvel deve corresponder à realidade. A situação fática que se criou não corresponde mais à realidade”. Esclareceu: “A averbação da construção significava apenas uma constatação de fato. Mas me parece que o momento em que se faz a transferência do imóvel, através da sucessão, é o adequado para que se exija a regularização da situação dos imóveis, principalmente atendendo à situação atual, em que a LRP, no seu art.

227, diz que todo imóvel objeto de título a ser registrado deve ser matriculado, e que a matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência dessa lei mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado”.

Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

619. Imóvel antes atribuído a outra circunscrição — É, como o anterior, artigo destinado a regular, exclusivamente, a primeira matrícula de imóvel, feita no regime da nova lei.

Dada a destinação especial, escapa ao âmbito restrito da irregularidade prevista no art. 225, § 2.º.

A circunscrição em cujos livros foi lançado o registro anterior é a prevista na lei de organização judiciária, segundo atribuição decorrente da situação do imóvel¹⁰³⁰.

O oficial pode abrir a matrícula com dados alheios ao título, mas inseridos na certidão, na medida em que seja necessário satisfazer os requisitos do art. 176¹⁰³¹.

620. Atualidade da certidão do registro antecedente — Não há critério estabelecido em lei para dizer da *atualidade* da certidão. Literalmente se interpreta *atual* como o que acontece agora, no presente, imediato. Seria, portanto, *certidão atualizada* a expedida no próprio dia do ingresso do título no novo cartório. A interpretação gramatical é, porém, insuficiente no quadro da realidade brasileira. É inviável, salvo exceções, exigir título acompanhado de certidões expedidas na data da prenotação. Por isso os órgãos oficiais ou os estabelecimentos bancários retêm a liberação de certos empréstimos imobiliários até que o registro, ao qual o negócio se refere, esteja completado e certificado pelo cartório. A *atualidade* tem sido

considerada aceitável, no geral, quando a certidão tenha, no máximo, sessenta dias¹⁰³², embora não garanta o interessado quanto a eventual fraude¹⁰³³. Quando a interligação de todos os serviços imobiliários for possível no futuro, será viável a informação.

621. Função de arquivo — O final do artigo, mencionando arquivamento da certidão em cartório, liga-se a outra das funções deste, a de repositório de dados ligados à propriedade imobiliária como simples arquivo. Outros exemplos de arquivamento, determinados na lei, estão nos arts. 194, 203, II, 263 e 288. O delegado deve cuidar da perfeita e fácil acessibilidade ao arquivo, de molde a dar publicidade ao que dele conste, mediante certidão, no prazo de cinco dias, conforme ficou explicitado em maior extensão nos comentários aos arts. 22 a 27, 12 e 17.

A função de arquivo, especialmente atribuída ao Registro de Empresas Mercantis, passou a ser conexas com a dos registros

civis, pela aplicação dos arts. 979 e 980 do CC/02.

Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

622. Exceção ao princípio de instância

— Este artigo se refere, como os precedentes, à matrícula ao ensejo do primeiro registro. Teria sido de melhor técnica situá-lo como parágrafo do art. 229. É exceção ao princípio da instância, retratado no art. 13: a lei impõe ao serventuário, mesmo no silêncio ou oposição da parte, que averbe o ônus, entrosando-se com a cabeça do art. 246. São, portanto, três atos sucessivos: a matrícula, o registro do título apresentado e a averbação do encargo.

623. Averbação como ato de ofício —

Não pode o oficial omitir a averbação. Ela corresponde a ato de ofício, como decorrência da garantia inerente ao registro de imóveis.

A interpretação do termo *ônus* é ampla: qualquer vínculo ou encargo real, onerando o bem, deverá ser obrigatoriamente averbado.

624. Certidão no próprio título — A certidão da qual conste *ônus*, que o oficial lançará no título, não se confunde com a declaração do art. 211, sendo vinculativa da responsabilidade do delegado. Mesmo para ela o uso do carimbo não é vedado. Diversa, porém, é sua natureza jurídica, revestida dos característicos de certeza inerentes à certidão.

O *fato* certificável pelo registrador é o da existência de gravame sobre o imóvel. Nem sempre o título é devolvido à parte, como no caso de negócio por instrumento particular, apresentado em uma só via (art. 194). Nessa situação o serventuário lançará certidão no

próprio título que fica em seu poder. Dará outra certidão à parte, se solicitado.

O verbo *ocorrer*, usado no futuro, no fim do artigo, diz respeito tanto à averbação de ofício quanto à certificação.

É indiferente, para o oficial, registro do bem em sua serventia ou em outra. Em ambas as hipóteses, averbará a existência de ônus, sem prejuízo do registro feito precedentemente.

625. Existência de penhora sobre imóvel não impede sua alienação —O oficial do registro não pode apreciar questões cujo deslinde pertença, com exclusividade, aos órgãos jurisdicionais, quando examina título submetido a registro. Nada obsta, por exemplo, a aquisição, por terceiro, de imóvel sobre o qual exista penhora registrada, porque a consequência é sujeitar-se esse adquirente aos efeitos advindos do resultado da ação, sem poder alegar boa-fé ou falta de conhecimento^{[1034](#)}.

Art. 231. No preenchimento dos livros, observar-se-ão as seguintes normas:

l — no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e, no espaço restante e no verso, serão lançados, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;

ll — preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

626. Preenchimento cronológico dos livros — O art. 231 está incluído, com grave imperfeição técnica, no capítulo dedicado à matrícula. Não é diretamente relacionado com ela. Representa norma típica de *escrituração*. Deveria, portanto, figurar sob essa rubrica, a contar do art. 172.

A ordem cronológica será rigorosamente seguida, sob pena de invalidar o registro.

Afeiçoa-se ao princípio da continuidade, reafirmado em diversas disposições e, em especial, nos arts. 195 e 237, a cujos comentários remeto o leitor.

O artigo se refere ao preenchimento manuscrito do livro. Em serventia na qual o serviço seja mecanizado, a datilografia ou a impressão por computador são feitas no anverso e no verso das fichas numeradas sucessivamente, preenchidas de modo a deixar certo o vínculo das subseqüentes, sem quebra de continuidade, às antecedentes.

Art. 232. Cada lançamento de registro será precedido pela letra “R” e o da averbação pelas letras “AV”, seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex.: R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1 etc.).

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

627. Perspectiva de dificuldade prática na assinalação de registros e averbações pelas letras “R” e “AV” — A anotação feita ao artigo precedente vale para este:

escrituração de livros cabe no Capítulo II do Título V.

Efetuada a matrícula de certo imóvel, os registros do art. 167, no livro 2, obedecem a rigorosa ordem cronológica de apresentação, desde que já assentado o título anterior [1035](#).

A orientação adotada foi objeto de crítica, sob acusação de falta de praticidade. Ao longo dos anos, sucedendo-se registros e averbações, a leitura se tornou difícil, quando anotados apenas pelas letras iniciais "R" ou "AV", sem assinalação distintiva dos assentamentos principais e das averbações, como acessórias. Todavia, uma averbação nos moldes antigos, à margem do registro anterior, seria de complicado ajuste à mecanização dos serviços, voltada para sua maior velocidade.

A lei criou ordem sucessiva única para a numeração dos lançamentos, em vez de duas, uma para cada tipo. Pelo número do último lançamento sabe-se quantos registros ou averbações foram feitos na matrícula, mas só contando um a um é possível distingui-los para conhecer a quantidade de cada espécie.

Art. 233. A matrícula será cancelada:

I — por decisão judicial;

II — quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III — pela fusão, nos termos do artigo seguinte.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

628. Cancelamento de matrícula — As hipóteses de cancelamento de matrícula¹⁰³⁶, por decisão judicial, podem, exemplificativamente, envolver: duplicidade de matrícula, inexistência física do prédio ou sua destruição (no condomínio horizontal), fusão e desmembramento.

A matrícula, por sua natureza cadastral, tem caráter de permanência e de certa imutabilidade, salvo se o imóvel ao qual corresponda sofrer modificação. Há hipóteses, como nos exemplos dados, de a decisão judicial ensejar o cancelamento.

629. Casos de exigência de decisão judicial para o cancelamento—Decorre do artigo que o cancelamento não compreendido nos incisos II e III depende de prévia decisão judicial, trânsita em julgado (art. 259). Esta, entretanto, pode ocorrer por decreto do juiz corregedor, ao qual se subordine o cartório, na via administrativa, sem feição contenciosa desde que não atingidos direitos de terceiros.

Afirmada pela parte, por exemplo, inexistência física do imóvel, a manifestação judiciária é inafastável, tendo em conta a relevância da matrícula, no propósito cadastral que deflui de todo o sistema criado pela LRP.

A CF [1037](#) garante a todos o direito, mesmo em processo administrativo, da ampla defesa e do contraditório.

630. Extinção da matrícula como ato de ofício — O cancelamento da matrícula, fora do caso de decisão judicial, prevista no inciso I, é ato de ofício, pelo serventuário, independentemente de pedido do interessado. Completada a exaustão por sucessivos

registros de alienações parciais do imóvel, o oficial, mediante averbação, afirmará a extinção da disponibilidade na matrícula, indicando as matrículas abertas em virtude dos negócios jurídicos que lhe provocaram o cancelamento.

631. Unificação e desmembramento de matrículas — A *fusão* corresponde à unificação de matrículas de imóveis contíguos. Dá origem ao cancelamento das matrículas originais¹⁰³⁸. O desmembramento, a divisão, a gleba destacada de área maior também são causa de cancelamento, regulados, de modo imperfeito e fora de lugar, no parágrafo único do art. 235. Não dependem do pronunciamento judiciário para afirmar a exaustão da matrícula. Essa interpretação amplia o sentido da palavra *alienação* , existente no artigo. Na divisão, porém, não há atribuição de propriedade, pondo, pois, em xeque a exegese proposta, que entretanto subsiste, numa análise sistemática da lei. O art. 250 cuida de *cancelamento* em geral, sendo, portanto, aplicável também à matrícula, como se infere do art. 249, no aludir a todos

os atos do registro. Um destes é a matrícula, como está na cabeça do art. 167. Em conclusão: embora o artigo se refira apenas à fusão, o procedimento nele previsto aplica-se aos desmembramentos em geral¹⁰³⁹.

Art. 234. Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

632. Fusão de matrículas é forma indireta de retificação — A fusão de matrículas dá homogeneidade jurídica a imóveis fisicamente contíguos e que, não obstante constituírem um todo harmônico, aparecem para o direito como entidades apartadas. Corresponde, sempre, a uma forma indireta de retificação das matrículas originais, porquanto a superfície do todo unificado é igual à soma dos assentos agregados, mas a descrição destes pode até desaparecer no

conjunto ou surgir apenas em partes da definição perimetral.

Como se viu no comentário ao art. 233, especialmente quanto ao seu inciso II, e como se anotará, sob o art. 235, tanto a junção de imóveis sob um mesmo registro quanto a separação sob mais de um, de área maior, são tratadas pela mesma forma. Serve-nos o exemplo da escritura de divisão amigável. É registrada após abertura de matrícula por quinhão dividido, figurando como proprietários os intervenientes no negócio divisório, cujo assentamento é feito, a seguir, em cada uma das matrículas, figurando no registro aquele ao qual coube o quinhão matriculado. O oficial não registrará a divisão se a soma das áreas dos quinhões exceder o total da superfície que a precedeu. Na fusão o oficial estará atento para que a extensão afinal registrada não seja superior à da soma dos registros unificados. Também lhe recusará o registro se a unificação ou os desmembramentos constituírem forma de retificação dos registros anteriores^{[1040](#)}.

633. Elemento essencial da adjacência

— A contiguidade dos imóveis é condição essencial de fato para a unificação. Linha limítrofe comum deve dividi-los, pelo menos, em um ponto. Vizinhança consistente em proximidade não lindeira é insuficiente. Existente união inconfundível, em continuidade completa no assentamento imobiliário, por um trecho de limite, a fusão das matrículas é possível. A adjacência física repercute ou não nos assentamentos imobiliários, segundo o exclusivo critério do proprietário, não sendo atingida pela obrigatoriedade a que alude o art. 169. Pode, aliás, ocorrer de o titular de vários imóveis contíguos, objeto de registros diversos, unificar alguns deles, deixando outros de fora da fusão ou, no caso de desmembramento, atingir apenas uma parte do imóvel, observado, quanto à propriedade rural, o módulo.

634. Legitimidade para a fusão é do

proprietário — Contiguidade de área e titularidade dominial homogênea são condições básicas para o registro de fusões. O exercício desse direito decorre da propriedade.

Não se satisfaz com o compromisso de venda e compra, mesmo em se sabendo do direito real oponível a terceiros, resultante do registro. Todos os títulos a unificar devem estar registrados sob o mesmo *proprietário*¹⁰⁴¹.

635. Cuidados do oficial no exame das matrículas a fundir ou desmembrar —As matrículas a unificar, embora *autônomas*, devem permitir verificação registrária da proximidade física dos imóveis. Nos assentamentos a unificar hão de constar elementos afirmadores da adjacência. A declaração do interessado de que os requisitos de autonomia e vizinhança estão atendidos é insuficiente. Há de defluir dos registros precedentes.

O requerimento ao oficial não exige forma especial. Deve ter firma reconhecida. Escrito particular declarando o ânimo do proprietário de unificar imóveis devidamente caracterizados, mas sem pedido expresso ao oficial imobiliário, não permite a fusão. Depende ela de duas distintas manifestações de vontade do proprietário: a de unificar o imóvel e a de fazer pedido ao registrador

para o lançamento da fusão de registros. Alei refere a *requerimento* do titular de domínio, a ser específico e claro¹⁰⁴².

636. Imóveis em circunscrições diversas — Se os imóveis, embora contíguos, pertencerem a circunscrições diversas, a fusão é vedada, mas o desmembramento é permitido, uma vez observado o limite das mesmas circunscrições. Inexiste impedimento legal expresso para fusão de matrículas lançadas em cartórios diversos, mas a exegese sistemática conduz a esse resultado¹⁰⁴³.

637. Forma de encerramento das matrículas — O encerramento das matrículas primitivas é averbado. Serão feitas averbações em todas as matrículas e registros dos imóveis fundidos, de modo a assegurar perfeita referência cruzada, dos assentos atingidos.

Neste dispositivo a lei cuida de *encerramento*, distinguindo-o de *cancelamento*, encontrado no artigo anterior. O predicado *encerrar* designava a ação de fechar,

mas evoluiu para a de terminar, sentido com o qual é usado na lei.

Cancelar, verbo encontrável no artigo precedente, é a ação de extinguir a produtividade de efeitos jurídicos. Todavia, a lei trata igualmente os dois termos, como resulta da leitura conjunta com o inciso III do art. 233.

Art. 235. Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I — dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II — dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, e as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

Parágrafo único. Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre

eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o item II do art. 233.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

638. Fusão de matrícula e contiguidade dos imóveis — O princípio geral de que a matrícula precede o registro de um negócio jurídico encontra exceção neste artigo: permite abertura de matrícula a requerimento do proprietário, para o fim de unificar assentamentos existentes. Descabe, porém, o dispositivo, quando não se cuide de unificação.

A fusão (art. 234) requer imóveis contíguos. A condição de adjacência vale para a unificação, embora não expressamente mencionada no art. 235. A lei, mal redigida, omite pormenor essencial. É função do intérprete compor a exegese aceitável, em conjunto com o artigo precedente.

A indicação de *transcrições* (inciso I) reforça a assertiva de que somente o

proprietário pode pedir a unificação, do mesmo modo que a divisão¹⁰⁴⁴.

639. Autorização municipal para a divisão — Como regra, a autoridade municipal é competente para editar a legislação suplementar do parcelamento do solo com fins urbanos, conforme se examina com amplitude no Capítulo XII, Seção II. A autonomia do Município e a predominância de sua intervenção nos assuntos locais têm definição constitucional (CF, arts. 18 e 30).

A Lei n. 9.785/99, ao alterar a Lei n. 6.766/79, deu nova redação ao art. 13, atribuindo aos Estados disciplinar a aprovação municipal do loteamento e do desmembramento, nas condições indicadas pelo dispositivo. A disciplina só pode ser determinada por lei e apenas dentro dos respectivos limites territoriais, com disposições isonômicas para todas as comunas do Estado.

A constitucionalidade do art. 13 é discutível, pois fere a autonomia municipal. A questão poderia ter sido suscitada a partir de outubro de 1988, quando editada a Carta vigente, pela não recepção do art. 13 em sua

redação anterior, mas pode ser retomada, se a lei estadual da disciplina urbana limitar a possibilidade de livre determinação, pelo Município, a respeito de assunto de seu evidente interesse interno.

A inexistência de lei estadual — independente da discussão de sua constitucionalidade — não é obstáculo à livre implantação de novos empreendimentos, pois não se trata de peculiaridade do Estado, mas do Município.

640. Alternativas decorrentes do sistema sob o qual foi feito o assentamento

—O art. 235 regula hipóteses de unificação e desmembramento, quanto a imóveis havidos sob a lei nova, sob a antiga ou em situações mistas. Ao se fundirem em outra, as matrículas são encerradas simultaneamente com a abertura da nova, correspondente à área unificada. Havendo submissão dos registros anteriores apenas ao Decreto n. 4.857/39, o oficial abre a matrícula do imóvel unificado e a averba à margem das antigas transcrições, existentes no livro 3. Cuidando-se de áreas contíguas, cujos registros são submetidos ao velho e ao novo sistema, o serventuário abre

matrícula para o imóvel unificado; encerra as matrículas antecedentes; averba a abertura da matrícula nova, à margem das transcrições correspondentes¹⁰⁴⁵.

641. O parágrafo único ante a Lei n. 6.766/79 — O parágrafo único contém amplitude alheia à cabeça do dispositivo, em mostra da pior técnica legislativa¹⁰⁴⁶. Estabelece, em parte, fluxo inverso ao do artigo, já que este se refere, na cabeça, apenas à unificação do imóvel, forçando a abertura de matrícula nova¹⁰⁴⁷. O desdobramento em novas matrículas pode referir-se a um imóvel, tomado isoladamente, ou pode assumir a forma prevista no Decreto-Lei n. 58/37 para imóveis rurais ou na Lei do Parcelamento do Solo Urbano, ao distinguir *loteamento* (com abertura, modificação ou ampliação de logradouros públicos na área) de *desmembramento* (com aproveitamento do sistema viário existente¹⁰⁴⁸).

Aprovado pela autoridade municipal, o parcelamento deve ser submetido ao serviço imobiliário em cento e oitenta dias, sob pena de decadência do direito¹⁰⁴⁹, impedindo o

registro. O parcelamento se submete ao ritual da publicação de editais para conhecimento de terceiros¹⁰⁵⁰, observados os procedimentos determinados na lei (art. 19), com particular atenção para as comunicações à autoridade municipal designada na lei respectiva¹⁰⁵¹.

Com a publicação da Lei n. 6.766/79¹⁰⁵², o parcelamento do solo urbano passou a ser admitido apenas nos termos desse diploma legal, sem efeito retroativo, quando:

a) antes da vigência, havia lançamento de imposto territorial ou predial sobre o lote desmembrado;

b) o negócio jurídico gerador da separação em áreas maiores foi comprovadamente anterior à data de vigência da lei;

c) regularizado pela Municipalidade, como aconteceu na Capital de São Paulo¹⁰⁵³;

d) feito entre titulares de seu domínio, na divisão de área não loteada, seja amigável, seja judicial, porque declaratória da propriedade¹⁰⁵⁴ e não atributiva.

642. Loteamentos irregulares — Em loteamento irregular anterior à Lei n. 6.015/73, a localização do lote dentro da área maior é exigida, bem como a indicação da distância métrica da esquina mais próxima e o lado do logradouro¹⁰⁵⁵.

O parcelamento posterior à Lei n. 6.766/79 deve ater-se aos termos dela, pois é vedada a venda ou a promessa de venda de parcela de área maior sem prévio registro do loteamento ou do desmembramento¹⁰⁵⁶. O loteador não pode fundamentar ação ou defesa sem instruir a peça processual com os registros nela referidos¹⁰⁵⁷.

As sanções penais são severas, independentemente da responsabilidade civil¹⁰⁵⁸.

Capítulo VII

DO REGISTRO

643. Unificação do registro é vantajosa

— A unificação das antigas transcrições e inscrições, sob o nome de registro, é vantajosa. Poderia compreender até mesmo a averbação, porque, na mecanização de livros e fichas, ela não é formalmente distinguida dos registros. Todavia, preponderou o caráter acessório da averbação quanto ao registro. Acentue-se a forma defeituosa que o texto vigente adotou ao fazer referência à inscrição [1059](#).

Não está na unificação a mais importante das novidades da lei, mas a matrícula, com o relevante papel que passou a desempenhar. É certo que o indicador pessoal prossegue sendo repositório dos nomes de todos os interessados no assento imobiliário. Perdeu,

porém, a posição central que tinha no sistema anterior, agora ocupada pela matrícula.

644. Princípio da continuidade — O *registro* é sequencial, como deflui do princípio da continuidade, sobre o qual se assenta o núcleo da segurança a que faz menção o art. 1.º da LRP. Vem reiterado, direta ou indiretamente, nos arts. 195, 197, 222, 223, 225, § 2.º, 236 e 237¹⁰⁶⁰. O rigoroso afeiçoamento a esse princípio dá característica distintiva ao sistema brasileiro¹⁰⁶¹.

Desde 1928, quando editado o Decreto n. 18.542, a sequencialidade está inserida expressamente no ordenamento nacional regulador do registro de imóveis, e em constante aperfeiçoamento. O Decreto n. 4.857 a enunciava no art. 214, em 1939, ao dispor que, se o imóvel não estivesse lançado em nome do outorgante, o oficial exigiria a prévia transcrição do título antecedente, qualquer que fosse a sua natureza, *para assegurar a continuidade do registro*. No mesmo sentido dispunha o art. 244, vedando, *em qualquer caso*, transcrição ou inscrição sem prévio

registro anterior, com o declarado propósito de “assegurar a continuidade *de cada prédio*”.

645. Atos que podem ser registrados —

São registráveis os instrumentos correspondentes aos atos referidos, sem ordem lógica ou científica, no art. 167, I, alguns tipicamente reais, outros caracteristicamente pessoais, a que o ordenamento quis dar uma forma de *realidade* [1062](#).

Além dos *registros* indicados no art. 167 há outros, previstos em leis especiais. A previsão legal é pré-requisito essencial para viabilizar o assentamento imobiliário.

Art. 236. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

646. Matrícula como pressuposto do registro — O artigo (“nenhum registro...”), estabelecendo o pré-requisito da matrícula, para qualquer assentamento sob o regime da LRP, ajusta-se ao disposto nos arts. 176,

parágrafo único, I, 195, 225, § 2.º, 227 e 228.

O *registro* mencionado no art. 236 absorve o significado das antigas transcrição e inscrição, pois a averbação independe de matrícula aberta, salvo a hipótese do art. 295, parágrafo único. A abertura é da responsabilidade do oficial, que a fará em atenção a um princípio de ordem pública, ao qual nem mesmo a vontade da parte se sobrepõe. Os *registros especiais* do art. 178 não dizem respeito diretamente ao imóvel, por definição legal. Ora, o art. 236 cuida de “imóvel a que se referir” o registro. Pode parecer, sob estrita interpretação gramatical, que o registro especial não exige prévia matrícula. Entretanto, a referência final do art. 177 a *imóvel matriculado* não autoriza o entendimento.

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada; todavia, o princípio da continuidade era enunciado nos arts. 214 e 244 do Dec. n. 4.857/39.

647. Aplicação efetiva do princípio da continuidade — Como acentuado no comentário de abertura do capítulo referente ao registro, o princípio fundamental dos assentamentos imobiliários, no Brasil, é o da continuidade, bem acentuado pelo art. 237. Matrícula mais continuidade são iguais à coluna mestra do sistema brasileiro de registros¹⁰⁶³.

O encadeamento necessário dos sucessivos registros é confiado à cuidadosa vigilância do oficial, que observará o “título anterior” e respectivos antecedentes até atingir um que esteja registrado, até 1917, quando entrou em vigor o CC/16, tornando obrigatório o registro. Mesmo título anterior a 1917 pode ser exigido para exame, pelo oficial, embora não registrável compulsoriamente.

A sentença proferida em processo de desapropriação¹⁰⁶⁴ também é registrável, independentemente de indicação do registro anterior, desde que pago o preço¹⁰⁶⁵. Trata-se

de modo aquisitivo originário, independente da vontade do proprietário anterior.

648. Em que consiste a apresentação do título precedente — A *apresentação* aludida neste artigo não é interpretável em sentido estrito. Compreende o efetivo ingresso do título e seu registro. *Apresentação*, com o significado de exibir, mostrar o título, não satisfaz a continuidade¹⁰⁶⁶.

Para que o sistema brasileiro “atinga perfeitamente a sua finalidade, permanente é a necessidade de que os registros forneçam a visibilidade e a liquidez do domínio, o que só se consegue com a observância irrestrita do princípio da continuidade dos registros”¹⁰⁶⁷. O entendimento foi aceito, com a afirmação de ser “indispensável a transcrição da divisão amigável a fim de que o ex-comunheiro tenha a disponibilidade da área individualizada”.

A aplicação do dispositivo tem sido contornada, com o abono da jurisprudência, quando registrada escritura definitiva na qual há referência a compromisso particular

anterior que as partes têm por cumprido e, por isso, não o apresentam, entendendo que esse registro não *depende* da apresentação do instrumento precedente, ou seja, não tem nela pressuposto de sua eficácia.

Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1.º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros realizados com base no *caput* serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2.º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.

(O art. 237-A foi acrescentado pela Lei n. 11.977, de 2009)

648-A. Averbação e registros referentes ao incorporador e ao parcelador.

—A finalidade objetivada pelo art. 237-A desdobra-se em três partes. A primeira compõe a limitação das etapas inicial e final do caminho a percorrer. Principia, uma vez registrados o parcelamento ou a incorporação, na matrícula ou nas matrículas dos imóveis a serem aproveitados, com averbações e registros alusivos à pessoa do empreendedor. Nessa mesma fase também são lançados alternativamente, como elementos destinados a preservar o direito de futuros adquirentes, os registros e averbações pertinentes a direitos reais de garantia (CC/02, a contar do

art. 1.419) ou diferentes negócios jurídicos (o artigo exemplifica com cessões ou outros) que envolvam o empreendimento. Ou seja, eventos cuja realização possa interferir com a iniciativa comercial ou suas consequências. A etapa termina com a outorga do habite-se, expressão comum na linguagem administrativa municipal ou carta de habite-se (conforme se lê no dispositivo comentado). Define a emissão, pela autoridade competente, a aprovação do que foi construído mais a permissão de que o imóvel seja habitado. Além do lançamento na matrícula de origem, há sua reiteração em cada matrícula de unidade autônoma eventualmente aberta.

A segunda autoriza emolumentos, mas limita o critério de sua fixação, criando tipo especial de incidência. Averbações e registros serão tidos como ato de registro único, pouco importando o número de unidades ou dos atos a praticar, tanto no parcelamento do solo, quanto na vinculação de unidades autônomas envolvidas ou dos atos que os precederam. A norma vale tanto para o parcelamento do solo, quanto para a instalação de vínculo condominial, do início ao fim (§

1.º). Trata-se de limitação de duvidosa constitucionalidade, pois dá tratamento igual para situações desiguais, quanto ao número de atos e ao seu custo operacional e material.

O caráter disciplinar da terceira, a ser lido em conjunto com normas da mesma natureza inseridas na LNR (art. 30, X), corresponde ao prazo, até de 15 dias, para indicar ao interessado o número de registro ou, alternativamente, mencionar pendências a serem satisfeitas para permitir o assentamento pretendido. Pendência corresponde aqui a condição suspensiva, sem cuja satisfação o efeito pretendido não se realizará (CC/02, art. 125), mesmo não havendo litígio em andamento. São dois termos a considerar: fornecimento do número do registro e indicação de pendência ou pendências que obstem a efetivação.

Art. 238. O registro de hipoteca convencional valerá pelo prazo de 30 (trinta) anos, findo o qual só será mantido o número anterior se reconstituída por novo título e novo registro.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 261, e CC/16, art. 817, com a redação dada pela Lei n. 5.652, de 11 de dezembro de 1970.

649. Registro de hipoteca convencional — As hipotecas podem ser *legais*¹⁰⁶⁸, *judiciais*¹⁰⁶⁹ e *convencionais*¹⁰⁷⁰.

O prazo de trinta anos de validade da hipoteca convencional era tradicional no direito brasileiro¹⁰⁷¹, mas foi alterado para vinte anos pelo CC/02, que, nessa parte, revogou o art. 238 da lei registrária, assim como o art. 817 do CC/16. Terminado no antigo ou no novo prazo de vigência, não obsta que o imóvel seja mantido como garantia de débito. Para preservar o mesmo número de ordem, na preferência de execução hipotecária, é necessário novo título, submetido a outro registro. O *número anterior*, a que o artigo se refere, é o determinador da ordem de preferência do ônus, como se vê do art. 189.

O credor, nos raros casos em que a hipótese se concretiza, deve estar atento para os remédios negociais de direito que o garantem. Se permitir que o tempo se esgote sem os adotar, sofrerá as consequências,

entre as quais a do cancelamento do registro.

Art. 239. As penhoras, arrestos e sequestros de imóveis serão registrados depois de pagas as custas do registro pela parte interessada, em cumprimento de mandado ou à vista de certidão do escrivão, de que constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo.

Parágrafo único. A certidão será lavrada pelo escrivão do feito, com a declaração do fim especial a que se destina, após a entrega, em cartório, do mandado devidamente cumprido.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 279.

650. Requisitos especiais quanto a penhoras, arrestos e sequestros —O registro das penhoras, dos arrestos e sequestros de imóveis corresponde à transposição, para o cartório imobiliário, de elementos constantes de autos judiciais, a fim de que a garantia executória se aperfeiçoe,

pela *realidade* [1072](#). É cumprida por meio de certidão de inteiro teor, expedida pelo ofício judiciário, enquanto título a ser apresentado pelo exequente ao registrador imobiliário (art. 659, § 4.º, do CPC), para criar a presunção absoluta do conhecimento por terceiros da penhora de bem imóvel do executado.

A certidão dispensa o mandado judicial, sendo precedida por auto ou termo de penhora, com todos os elementos necessários. *Inteiro teor* corresponde à indicação exaustiva das partes, da decisão que autorizou a penhora, independentemente da imediata intimação do executado, trazendo todos os característicos do bem a ser atingido pelo ônus. Efetuada a penhora, sua comprovação será levada pelo autor ao processo (v., ainda, comentário do art. 198 para satisfação de exigência do oficial). A mudança foi introduzida pela Lei n. 10.444, em vigor desde 8 de agosto de 2002. Se esses elementos forem insuficientes ou se o imóvel não estiver registrado em nome do devedor, pode o oficial recusar cumprimento à ordem, disso dando ciência, por ofício, ao próprio juiz que a

expediu ou, preferindo, pode socorrer-se da orientação de seu corregedor.

Na execução fiscal da dívida ativa¹⁰⁷³ o oficial de justiça entregará contrafé e cópia do termo ou do auto de penhora ou arresto, com a ordem de registro decorrente do despacho citatório do juiz, independentemente do pagamento de custas ou de outras despesas¹⁰⁷⁴.

651. Pagamento antecipado de custas

— O sistema de quitação de emolumentos previsto pelo artigo é ajustado à regra geral do art. 14, pela qual o interessado as pagará no ato do requerimento de registro ou no da apresentação do título. A reiteração, na espécie, é conveniente, porque poderia despertar dúvida interpretativa a cobrança de novas taxas no atendimento de uma ordem judicial. Será legal a recusa em atender ao mandado se as custas não tiverem prévia satisfação pela parte.

652. Incidência sobre parte do imóvel

— Pode ocorrer de recair a medida judicial sobre parte do imóvel. A caracterização da área menor atingida deve ser imune de controvérsia. Decisão nesse sentido foi proferida

pelo CSMSP: “A penhora incidente sobre parte ideal do imóvel deve conter a indicação quantitativa da parte penhorada. A descrição dos bens sobre os quais recai a penhora, com os seus característicos, é requisito formal indispensável” [1075](#).

A decisão foi proferida em dúvida suscitada porque certa penhora recaiu sobre parte ideal de imóvel sem indicação quantitativa da parte penhorada. Os fundamentos do aresto acentuaram que “a descrição dos bens penhorados, com os seus característicos, é requisito formal indispensável (CPC, art. 665); determinação dessa parte, pelas respectivas medidas (tantos alqueires ou tantos metros quadrados), ou pelo percentual no todo (metade, terça parte, tantos por cento), é fundamental para que se saiba o que ficou onerado e o que remanesce livre. Os autos judiciais devem indicar, com precisão, os característicos dos imóveis (LRP, art. 225), precisamente para que possam ter acesso ao registro”.

Art. 240. O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 280.

653. Penhora incidente sobre bem alienado — É inaceitável a corrente da hermenêutica segundo a qual, feito negócio pertinente a imóvel, o adquirente tem o dever de obter prévias certidões forenses esclarecedoras da situação do alienante. Denunciada por elas a penhora — ainda não levada ao cartório imobiliário —nem por ser público o processo, aberto ao conhecimento de todos, o adquirente pode alegar boa-fé. O registro imobiliário é o elemento essencial de garantia.

A Lei n. 11.382/06 acresceu um art. 615-A ao CPC, introduzindo novidade que repercute no registro de imóveis. Permite que o exequente, no ato de distribuição, obtenha *certidão comprobatória do ajuizamento da execução* para fins de averbação no serviço imobiliário. A certidão expedida pelo ofício judicial deve incluir a identificação das partes e o valor da causa. O mesmo procedimento pode ser adotado em arresto. Considerando que o exequente tem o dever de comunicar a providência formalizada ao juiz competente, o cancelamento da averbação

ou das averbações às quais o art. 615-A faz referência dependerá de ordem judicial (§ 2.º). Em cada Estado ou Região os oficiais imobiliários deverão atentar para eventuais normas administrativas emitidas pelos respectivos tribunais, ante a permissão de que estes (§ 5.º do dispositivo mencionado) expeçam instruções para o cumprimento do artigo (v., ainda, o n. 670).

654. Superada a quebra de sistema —

Com o caminho adotado pela corrente referida no início do item precedente, felizmente superada, introduziu-se quebra inaceitável do sistema, como se vê adiante, ao afastar-se a predominância do direito real e se dar realce ao pessoal, inerente à penhora não registrada. Era interpretação contrária à letra do art. 240, que não subsistiu.

Lançada a penhora nos assentamentos do cartório de imóveis só então será conhecível pelo outorgado comprador de modo apto a repercutir na esfera de seu direito. Com a nova redação dada ao art. 659 do CPC, a exegese aqui proposta veio a ser confirmada. A realização da penhora compreende dois

tempos: a lavratura do auto ou termo e (a conjunção aditiva está na lei) o assentamento imobiliário¹⁰⁷⁶.

A cognoscibilidade decorrente das certidões forenses pedidas ao alienante é relevante, mas com feição secundária. Através do registro de imóvel, a *realidade* se torna oponível ao terceiro, como fim precípua desse tipo de assentamento público. Entendeu corretamente o CSMSP que, “se o imóvel objeto de carta de arrematação está transcrito em nome de terceiro e não do executado na execução fiscal, tal fato obsta a transcrição, sob pena de se atentar contra o princípio da continuidade, que rege o sistema registrário brasileiro”¹⁰⁷⁷.

655. Adstrição ao princípio da coisa julgada na Justiça do Trabalho —O CSMSP reformou decisão do juiz corregedor de cartório imobiliário cujo oficial recusou cumprimento a mandado expedido por ordem do juiz presidentede junta de conciliação e julgamento (na forma da lei então vigente), em processo de execução trabalhista no qual era executada uma empresa. A

responsabilidade dos titulares de certa transcrição, na condição de sócios ou ex-sócios da executada, restou reconhecida perante a Justiça do Trabalho. Considerou, todavia, o CSMSP¹⁰⁷⁸: “O oficial, suscitada a dúvida, e a corregedoria, acolhendo-a, ultrapassaram os lindes da atividade administrativa de que são detentores, pois atingiram e afrontaram a atividade jurisdicional do Poder Judiciário, representada pela decisão do juiz do trabalho que dirimiu controvérsia judicial e ditou o direito a ser aplicado. A matéria está afeta à jurisdição da Justiça do Trabalho, a que não se pode sobrepor a jurisdição administrativa da corregedoria dos escritórios de registro público. Certo ou errado, a Junta de Conciliação e Julgamento (como era denominada ao tempo do aresto) envolveu os proprietários do imóvel na execução de que se trata; determinou a penhora e a tem por boa e regular para os fins executórios. O registro de imóveis só tem que respeitar o que foi disposto na jurisdição competente, perante a qual as razões dos prejudicados terão de ser deduzidas em processo próprio, para alcançarem o levantamento da penhora”.

Art. 241. O registro da anticrese no Livro n. 2 declarará, também, o prazo, a época do pagamento e a forma de administração.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 251.

656. Normas específicas para assentamento da anticrese — A anticrese é objeto de registro (art. 167, I, 11) no livro 2, como expresso no art. 176. Considerado instituto em desuso¹⁰⁷⁹, foi confirmado no CC/02 (arts. 1.506 a 1.509). Cedidos os frutos do imóvel pelo alienante em compensação de dívida e feito o registro, o direito real é constituído.

O título anticrético deve atender a condições específicas para o registro, além das que são normalmente exigidas, das quais a principal é a forma de administração do bem. Havendo alguma referência à administração, está satisfeito o requisito, vedado ao serventuário examinar-lhe a substância. A administração, qualquer que seja a forma pactuada, não exclui a responsabilidade do credor anticrético pela conservação do bem¹⁰⁸⁰.

A escrituração do livro de registro geral n. 2 compreende a matrícula e o registro¹⁰⁸¹. Apresentado ao oficial contrato de anticrese, cabe-lhe verificar se o proprietário do bem dado em garantia do cumprimento da obrigação (único a poder fazê-lo) tem livre disponibilidade dele.

Art. 242. O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, registrado no Livro n. 2, consignará, também, o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como pena convencional.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 256.

657. Dignidade especial do contrato locativo registrado — O contrato de locação gera direito pessoal. O registro não incide sobre a relação obrigacional, mas dá ao contrato uma dignidade especial, que o antepõe até mesmo ao novo titular do domínio, como direito do locatário.

A avença meramente pessoal passa a ter *realidade* ao ser lançada no livro do cartório imobiliário¹⁰⁸². O art. 576 do CC/02

desobriga o adquirente de respeitar o contrato se nele não houver cláusula de vigência e se não constar do registro, feito no Serviço de Imóveis da respectiva circunscrição.

O art. 242 indica exigência especial para o registro do contrato de locação, além das que vêm mencionadas nos arts. 176, § 1.º, III, 223 e 225, § 1.º.

O ajuste locativo, para merecer o assento imobiliário, deve satisfazer tais requisitos, embora sem o rigor inerente aos títulos translativos ou modificativos do domínio. A prática recomenda que o contrato traga, como um de seus anexos, cópia reprográfica da matrícula do imóvel locado, com seus registros e averbações até a data da avença, apesar da menor formalidade deferida pelo inciso III do art. 169.

Art. 243. A matrícula do imóvel promovida pelo titular do domínio direto aproveita ao titular do domínio útil, e vice-versa.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

658. Promoção de matrícula em caso de enfiteuse — A interpretação do art. 243 é precedida pela leitura do art. 2.038 do CC/02, que proibiu a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, continuando a enfiteuse dos terrenos de marinha e seus acrescidos regulada pela legislação especial.

As situações anteriores a 10 de janeiro de 2003 subordinam-se, até a extinção, às normas do CC/16. No art. 243 a linguagem adotada pelo legislador é infeliz. A matrícula não é *promovida* pela parte. Descabia a esta, desde o início de vigência da LRP, fazer com que se executasse a ação de matricular, típica do oficial. A interpretação razoável, diante do defeito enunciado, era a de poder o título, em que a enfiteuse fosse formalizada, ser apresentado pelo enfiteuta ou pelo senhorio direto¹⁰⁸³.

Da referência a *imóvel matriculado* resulta a pertinência a registros efetuados após 1.º de janeiro de 1976, data de início da vigência da LRP, mas vedada ao registrador a acolhida de qualquer novo título que viole a proibição do art. 2.038 da nova codificação civil.

659. Enfiteuse, negócio em desuso —

Mesmo antes do CC/02, a repercussão do dispositivo ora comentado, no ordenamento jurídico, era muito restrita, pelo desuso da enfiteuse entre particulares. Na forma clássica dava-se quando, por ato entre vivos ou de última vontade, o proprietário atribuía perpetuamente a outrem o domínio útil do imóvel, pagando o adquirente (enfiteuta) ao alienante (senhorio direto) uma pensão ou foro, anual, certo e invariável. As condições de perpetuidade e de imutabilidade do foro tornaram a enfiteuse alheia à realidade socioeconômica moderna.

Art. 244. As escrituras antenupciais serão registradas no Livro n. 3 do cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 278.

660. Registro do pacto antenupcial —

O regime legal de bens, de separação parcial¹⁰⁸⁴, preside a leitura deste artigo, ressalvada a norma transitória do art. 2.039 do CC/02, para casamentos anteriores à LDiv. Quando a LRP foi editada, preponderava a comunhão universal¹⁰⁸⁵, passando, com a LDiv, à comunhão parcial¹⁰⁸⁶, pela qual se excluem da comunhão os bens a que aludem os arts. 1.658 a 1.660 do CC/02.

O pacto antenupcial deve constar de escritura pública¹⁰⁸⁷. O assentamento do pacto é feito no livro de registros especiais (n. 3), acompanhado da comprovação do casamento, mediante certidão do registro civil. O registro compreende os nomes e a qualificação dos cônjuges, e, quanto ao casamento: data, cartório, número, livro e folha do assento.

O cartório de residência do casal, nas comarcas em que houver mais de um, é o da circunscrição onde esteja o primeiro domicílio dos cônjuges. A declaração de residência, pelo casal, é prova suficiente. Embora contendo disposições assemelhadas, o CC/02 modificou regras sobre o pacto antenupcial,

a exigirem atenção do registrador, examinadas a seguir. A alteração do regime de bens nunca será acolhida no registro civil, salvo se adotada pelos cônjuges e emitida autorização judicial, com trânsito em julgado (art. 1.539, § 2.º), embora essa imposição não seja expressa na lei. A ressalva ao direito de terceiros, assegurada no mesmo parágrafo, seria inviável se assim não fosse.

Continua gerador de nulidade absoluta do pacto (art. 1.653) seu estabelecimento por instrumento particular e de ineficácia se, embora feito por escritura pública, não lhe seguir o casamento. A distinção entre os conceitos de nulidade e de ineficácia para o registrador é importante, pois cometerá erro grave se não o recusar quando vindo em instrumento particular, ou quando, apresentado em instrumento público, desacompanhado da prova do casamento civil. Esse é o resultado da interpretação razoável do art. 1.657 da codificação de 2002, pela qual a convenção antenupcial não terá efeito perante terceiros senão depois de registrada, em livro especial, pelo oficial do Registro de Imóveis do domicílio dos esposos. Para valer

exclusivamente entre os componentes do casal não precisa ser registrada.

Segundo o art. 979, os pactos e as declarações antenupciais também serão lançados no registro de comércio no respectivo Estado de domicílio do empresário, assim como os títulos de doação, herança ou legados de bens clausulados de incomunicabilidade ou inalienabilidade, a partir da vigência do CC/02.

O pacto antenupcial firmado por menor tem sua eficácia (ou seja, a aptidão para produzir efeitos jurídicos) condicionada (art. 1.654) à aprovação de seu representante legal, salvo as hipóteses de regime obrigatório de separação de bens (art. 1.641), extensivo a todos os que dependerem, para casar, de suprimento judicial. A exegese do art. 1.641 se completa com a do art. 1.655: “É nula a convenção ou cláusula dela que contravenha disposição absoluta de lei”. A avaliação a respeito depende de sentença judicial. O oficial deve estar atento para cláusulas evidentemente ilegais, como, por exemplo, a que ofenda o art. 1.641 ou da qual resulte alteração da ordem do art. 1.829.

O CC/02 permite (art. 1.672) em caso de dissolução da sociedade conjugal, a cada um dos cônjuges, com patrimônio próprio, o direito à metade dos bens adquiridos a título oneroso, pelo casal, após o casamento. Pode haver previsão a respeito, no pacto antenupcial (art. 1.656) que adotar esse regime, para permitir a livre disposição dos bens particulares imóveis. O regime determina como patrimônio próprio os bens de cada cônjuge ao se casar, ou aqueles adquiridos na constância do casamento (art. 1.673). Nenhum registro será feito de renúncia, cessão ou penhora do direito da meação, no regime de participação final dos aquestos, ante a proibição expressa do art. 1.682 do CC/02, sendo a partilha efetuada quando dissolvida a sociedade conjugal.

661. O lugar da averbação do pacto antenupcial — A *averbação obrigatória* será feita na matrícula do imóvel. *Averbação* é registro acessório, que obtém vida junto a registro ou matrícula preexistente¹⁰⁸⁸. O *lugar da situação* é entendível com amplitude. Alterada a distribuição de áreas das serventias imobiliárias, em reformulação da lei de

organização judiciária, pode mudar a circunscrição na qual a aquisição do imóvel foi registrada. Nesse caso a averbação do pacto será feita à margem do registro aquisitivo mesmo que o *lugar* da situação seja diverso.

A parte final do artigo entrou em vigor em 1.º de janeiro de 1976. Sua compreensão se subordina à redação do art. 1.640 do CC/02. Regime de bens diverso do *comum* é o da *comunhão total* ou da *separação total*. *Comum* vem empregado no artigo como *legal*, e não como *habitual*, *ordinário*, *vulgar*. Neste último sentido, o regime comum, entre nós, foi, desde a vigência da LDiv, o da comunhão parcial de bens.

O esclarecimento das cláusulas do pacto antenupcial deve ser suficiente para que qualquer terceiro, interessado na informação constante dos assentamentos imobiliários, compreenda-as, de imediato. Não é necessário que elas sejam reproduzidas por inteiro, mas devem ser declaradas, na averbação, sem distorção do que os nubentes ajustaram.

Art. 245. Quando o regime de separação de bens for determinado por

lei, far-se-á a respectiva averbação nos termos do artigo anterior, incumbindo ao Ministério Público zelar pela fiscalização e observância dessa providência.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 278, parágrafo único.

662. Regime de separação parcial de bens — O regime legal de bens, no Brasil, é o de separação parcial. Entre as exceções estão os casos em que a separação de bens é obrigatória, no casamento¹⁰⁸⁹:

- a) de pessoas que o celebrarem com ofensa às causas suspensivas;
- b) da pessoa maior de 60 anos;
- c) de todos os que dependerem, para casar, de autorização judicial, como acontece, por exemplo, com o menor de 16 anos, até atingir a maioridade, cuja denegação pelos responsáveis seja injusta.

O Ministério Público, sendo fiscal da lei, tem função específica¹⁰⁹⁰. Intervirá para que o regime de separação seja observado, como requererá ao juiz expedição de mandado que ordene averbação do regime

de separação obrigatória de bens, à margem dos assentamentos de imóveis de propriedade de cada um dos cônjuges, antes do casamento.

O ajuste quanto aos bens adquiridos na constância da união estável é semelhante ao da comunhão parcial, mas com ela não se confunde. O art. 1.728 do CC/02 permite que os companheiros estabeleçam livremente suas relações patrimoniais, mediante contrato escrito. Não o havendo, aplica-se, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens (arts. 1.658 a 1.666). Embora sem referência expressa no CC/02, a interpretação sistemática sugere que, na união estável, o regime contratado também pode ser mudado, uma vez satisfeitos os requisitos do art. 1.639, § 2.º, ou, não tendo sido ajustado por escrito, ser formulado no curso da união, salvo se adquiridos com o produto de outros bens, cuja aquisição foi anterior ao começo da convivência.

A comunhão de bens é instituto do direito de família, ainda quando ajustada pelo pacto antenupcial, gerando para o marido e para a mulher os direitos e deveres descritos,

principalmente, no art. 1.647 do CC/02. O condomínio, a contar do art. 1.314 do CC/02, tem relevo prático para a administração (salvo disposição em contrário, no contrato) e para a disposição de tais bens.

Capítulo VIII

DA AVERBAÇÃO E DO CANCELAMENTO

663. Averbação, como acessório do registro — Em sua forma clássica a averbação sempre foi nota aditada à margem de um registro, afirmando modificação deste, de qualquer natureza¹⁰⁹¹. Depois da LRP, no plano formal, essa colocação está alterada. Com a mecanização, os lançamentos de registros e averbações são feitos sucessivamente na matrícula, sem que tenham significativa distinção visual, a não ser as letras que os precedem¹⁰⁹².

O texto original da LRP enunciou no art. 167, II, treze hipóteses de averbação obrigatória, as quais sofreram acréscimos ao longo dos anos, sem interrupção previsível da sequência. A elas são aditadas as

ocorrências que, por qualquer modo, modifiquem o registro. Mantém-se, portanto, o caráter acessório da averbação, que depende de matrícula e de registro, em sentido estrito, lançado no cartório imobiliário. A acessoriedade não lhe reduz, todavia, a importância. Tem significado de autenticidade, segurança e eficácia como o próprio registro principal ao qual diz respeito. Repercute no sistema jurídico, especialmente quanto à publicidade, um dos fins essenciais do assento imobiliário, cabendo ao oficial adotar, para a averbação, as mesmas cautelas observadas no registro em geral¹⁰⁹³.

Permitida averbação de *ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro*, nem por isso serve como forma indireta de retificação, a qual é averbável se e quando subordinada às restrições dos arts. 212 a 214.

664. Especial cuidado do serventuário no cancelamento — O *cancelamento* é espécie do gênero *averbação*, aplicando-se-lhe o quanto se disse sobre esta. Dada, entretanto, a repercussão legal e patrimonial, o serventuário não o fará, salvo nos casos

expressamente determinados em lei, adotadas as correspondentes medidas de cautela. É que, embora o Judiciário venha a restaurar registro cancelado irregularmente, o direito da parte pode ser irremediavelmente prejudicado antes de ser repostado na forma anterior. Note-se que o Estado responde por danos que o oficial cause ao proceder cancelamento indevido, tendo direito regressivo contra o agente responsável, em caso de culpa ou dolo^{[1094](#)}.

Em nosso direito o registro tem funções, indicadas basicamente no art. 172, cuja autonomia de efeitos exige, da parte do serventuário, cuidadoso exame do título do qual resulte cancelamento de registro existente, conferindo-lhe a causa apontada. Mesmo em se tratando de decisão judicial, cuidará de o proceder, nos estritos limites da ordem dada.

Tais cuidados defluem da natureza absoluta do cancelamento, que produz efeito pleno tanto que realizado. Não pode ser subordinado a condição futura, pois, cancelado um registro ou extinta uma averbação, a ordem de continuidade dos assentamentos

imobiliários¹⁰⁹⁵ estará satisfeita, reportando-se ao registro imediatamente anterior ao cancelado. O cancelamento pode ser total ou parcial (art. 249), mas sempre diz respeito ao direito envolvido ou a uma parte dele. Em um ou outro caso, porém, o *efeito* do cancelamento é pleno quanto à parte atingida. Com ele, cessa o direito real ao qual o registro cancelado se reportava e que se manteve eficaz até o cancelamento (art. 252). O ato que o provoque deve atender à regra geral do objeto lícito e possível, da forma prescrita ou não defesa em lei e da prática por agente capaz.

A manifestação de vontade que, por ato entre particulares, der origem a um cancelamento, deve ser enunciada com clareza. A hipoteca, cuja quitação não tenha sido comprovada em vinte anos a contar da escritura, se presumirá satisfeita ao fim desse prazo, mas a averbação de seu cancelamento (art. 251) depende de ordem judicial.

Há certas averbações problemáticas pela particular dificuldade de satisfazer literalmente os requisitos legais. Ocorrem, por exemplo, em casos de desapropriações de

imóveis antigos, de haver prédios construídos há muitos anos, demolidos depois da imissão de posse. Para levantar o preço, carece o expropriado de exhibir a certidão de averbação da construção. Se esta não foi feita ao tempo, a dificuldade se agrava, em particular se não houver alvará de licença para a construção, o que é impossível de superar depois de demolido o imóvel. O bom senso e o equilíbrio do serventário são especialmente importantes nesses casos.

665. Averbações aquisitivas, extintivas e modificativas — As averbações correspondem à aquisição de direito, modificação deste ou sua extinção. Esta última é o *cancelamento*, sendo *aquisitivas* ou *modificativas* as duas primeiras. A classificação, embora útil, não é científica, na medida em que o cancelamento também é forma de aquisição de direito. Com a averbação extintiva, renasce ou nasce o direito que o registro extinto afastava ou prejudicava. O ato de cancelar não tem o sentido literal de inutilizar o registro, riscando-o, borrando-o ou excluindo-o dos assentamentos

imobiliários. Corresponde a outro lançamento, em que é declarado ineficaz o registro ao qual pertine. É ação positiva produzindo resultado negativo e assim repercutindo na esfera do direito (art. 248).

666. Cancelamento voluntário — O *cancelamento voluntário* decorre de pedido unilateral (só do devedor, comprovando a quitação) ou bilateral e mesmo plurilateral (todos os que participaram do negócio jurídico se dirigem ao serventuário). Serve de exemplo, no primeiro caso, o cancelamento do penhor, a pedido do devedor, à vista da respectiva prova (CC/02, art. 1.437). No segundo, o penhor agrícola, em que o devedor cancelará o registro do instrumento pignoratício, apresentando quitação do credor por instrumento público ou, se particular, com firma reconhecida¹⁰⁹⁶. A rescisão contratual obedece à mesma forma do contrato¹⁰⁹⁷.

667. Cancelamento não voluntário — O *cancelamento não voluntário* (do ângulo de visão do devedor) depende de ordem judicial, de requerimento do credor ou da lei. A

voluntariedade é examinada, como é óbvio, a contar da anuência daquele em cujo nome existe assentamento a ser extinto, por averbação. Assim, a renúncia do credor à garantia real registrada, manifestada ao oficial, por escrito, não é voluntária, do ponto de vista do devedor. O cancelamento não voluntário típico depende de mandado do juiz, na execução de sentença. *Cancelamento legal*, por fim, é o previsto em lei, independentemente de pronunciamento judicial ou de pedido dos interessados. Serve de exemplo a exaustão do imóvel, em virtude de alienações parciais (art. 233, II). A prenotação, mesmo que se esgote o prazo de trinta dias de sua validade ou a parte desista do registro ou este for inviável (arts. 205 e 206), não é cancelada. Apenas cessam os seus efeitos, para o fim de assegurar prioridade ao registro.

A Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade), em seu art. 23, criou novas averbações de cancelamento.

Foi aditado no inciso I do art. 167 o novo n. 41, incluindo o registro da legitimação de posse; e no inciso II, entre as hipóteses de averbação, a do n. 26, para o auto de

demarcação urbanística. A legitimidade da posse não se confunde com o usucapião, meio de aquisição de domínio, advinda de posse que tanto pode ser legítima ou não, mas pode transformar-se no usucapião constitucional.

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

§ 1.º As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

§ 2.º Tratando-se de terra indígena com demarcação homologada, a União promoverá o registro da área em seu nome.

§ 3.º Constatada, durante o processo demarcatório, a existência de domínio privado nos limites da terra indígena, a União requererá ao Oficial de Registro a averbação, na respectiva matrícula, dessa circunstância.

§ 4.º As providências a que se referem os §§ 2.º e 3.º deste artigo deverão ser efetivadas pelo cartório, no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento da solicitação de registro e averbação, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do Oficial de Registro.

(O parágrafo único foi substituído pelo novo § 1.º e acrescentados os §§ 2.º a 4.º, conforme o art. 3.º da Lei n. 10.267, de 28-8-2001.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

668. Modificação do direito real por averbação na matrícula — Toda alteração

de direito real registrado, salvo averbações obrigatórias ou de ofício, depende de requerimento do interessado ou do cumprimento de ordem judicial, para averbação *na matrícula*. No sistema imobiliário precedente, a averbação ocorria à margem do registro do negócio jurídico transposto para o cartório de imóveis; na LRP reporta-se à matrícula. Diz com o assentamento do bem e não com o negócio jurídico que o teve por objeto. Do ponto de vista formal, é atualmente pequena a distinção entre averbação e registro, limitada à letra inicial que os precede¹⁰⁹⁸.

669. Averbação das sub-rogações — A sub-rogação pode ser de direito (CC/02, art. 346) ou convencional (art. 347), enquanto forma de transferir ao novo credor todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo em relação à dívida, contra o devedor principal e seus fiadores (art. 349). Não há razão aparente para o destaque particular dado às sub-rogações, considerada a menção ampla e genérica de ocorrências que modifiquem, *por qualquer modo*, o registro. A sub-rogação será averbada em penhor,

anticrese ou hipoteca, em que haja perecimento ou deterioração da coisa dada em garantia (v. requisitos dos direitos reais mencionados no art. 1.424 do CC/02). Compreenderá a indenização, pelo seguro ou responsável pelo dano, em benefício do credor, ao qual assistirá preferência sobre ela, até seu completo reembolso¹⁰⁹⁹. Outros exemplos: segundo credor hipotecário que remir hipoteca anterior fica sub-rogado nos direitos desta, sem prejuízo dos que lhe competir em contra o devedor comum ¹¹⁰⁰; fiador que pague inteiramente a dívida se sub-roga nos direitos do credor¹¹⁰¹; na venda em desapropriação ou em execução por dívidas fiscais sobre imóvel clausulado por inalienabilidade imposta em testamento.

Em se tratando de execução de testamento, havendo cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade sobre bens da legítima, o delegado verificará se a justa causa da imposição foi reconhecida em juízo. Não acolherá a conversão dos bens da legítima em outros de espécie diversa imposta pelo testador, pois foi proibida pelo CC/02 (art. 1.848, § 1.º), observada

a norma transitória do art. 2.042. As hipóteses enunciadas são exemplificativas de *quaisquer ocorrências* que possam alterar o registro. Outras, distintas da sub-rogação, são indicadas na própria lei: as dos arts. 230 (ônus na matrícula) e 235 (unificação de dois ou mais imóveis).

670. Casos especiais de averbação — A averbação com base em certidão do distribuidor forense (CPC, art. 615-A) de título executivo extrajudicial é conferida com a lista de tais títulos no art. 585 do CPC:

a) letra de câmbio, nota promissória, duplicata, debênture e cheque;

b) escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas; instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores;

c) contratos garantidos por hipoteca, penhor, anticrese e caução, bem como de seguro de vida;

d) crédito decorrente de foro e laudêmio;

e) crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

f) crédito de serventuário de justiça, de perito, de intérprete, ou de tradutor, quando as custas, emolumentos ou honorários forem aprovados por decisão judicial;

g) certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei;

h) todos os demais títulos a que, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.

O documento hábil para a averbação é fornecido pelo distribuidor na comarca na qual será cumprida a execução, que afirme a apresentação do título extrajudicial.

Dadas as mudanças referidas, as questões sobre a lei no tempo são relevantes com respeito à aplicação do art. 585. A Lei n. 10.267/01 mudou o parágrafo único para § 1.º, com o acréscimo de *as* entre *serão* e *feitas*, após a referência ao art. 167. Apesar

da simplicidade da alteração, o efeito é grande. Antes o texto se resolvia com atenção ao requerimento da parte. Na nova redação, apenas a averbação destinada a informar a aplicação do art. 167, II, nos itens 4 e 5, está compreendida na aplicação do novo parágrafo criado pela Lei n. 10.267/01. Esse parágrafo distingue, de modo particular, averbações pertinentes a mudança de denominação e numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis (art. 167, II, 4) e a alteração do nome por casamento ou separação judicial e/ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro e nas pessoas nele interessadas, como na mudança de nome nos casos dos arts. 56 e 57. Para estas averbações são impostas duas condições especiais:

a) requerimento escrito, com firma reconhecida do interessado na averbação, que tenha legitimidade para a pretender;

b) prova documental (única admitida) fornecida pela autoridade *competente* ,

assim entendida aquela que disponha de poder funcional para a expedir¹¹⁰².

A alteração de nome pode ser requerida pelo interessado. Estando o imóvel registrado em nome de duas ou mais pessoas, qualquer delas poderá requerer a alteração, desde que instrua o pedido com certidão do registro civil, prova exclusiva, não suprível por outra forma. Modificação de nome, consoante os arts. 56 e 57 da lei, com averbação ajustada aos arts. 97 a 105, será processada pela mesma forma.

A certidão será apresentada ao cartório imobiliário com firma reconhecida do serventuário de registro civil.

O *tombamento* altera o registro e, portanto, é averbável. Consiste em ato de autoridade competente de que resultam restrições à alienação e ao uso do imóvel.

A. Registro de terra indígena pela União — O § 2.º, introduzido pela Lei n. 10.267/01, gera três tipos de problema para sua interpretação. O primeiro diz respeito ao registro requerido pela União, a ser lançado em seu nome, de terra indígena, com demarcação homologada. A leitura do dispositivo exige

seu enquadramento sob a ótica do art. 231 da CF, com seus parágrafos, uma vez que estes preservam a permanente posse dos silvícolas, enquanto direito inalienável e imprescritível. A União não tem o domínio pleno da terra indígena, na medida em que se encontra afastada sua posse pela dos silvícolas, pois estes detêm usufruto exclusivo das riquezas nela existentes (art. 231, § 2.º) a ponto de restringir os efeitos do art. 20, XI, da Carta.

A propriedade de imóveis do Poder Público não carece, como regra, de ser registrada. Vem definida na Constituição, e a finalidade do registro é dar garantia aos atos próprios das leis civis, de direito privado. Determinando a lei que o registro seja feito, a propriedade pública será oponível a todos os terceiros quando o assento imobiliário for formalizado, realçada ainda a relevância do § 4.º, comentado adiante, neste mesmo número.

Segundo tema a chamar atenção é o da referência a *demarcação homologada*, que decorre do dispositivo que tratou de processo judicial, concluído nos moldes do art.

966 do CPC, com ampla defesa e contraditório, pelos interessados. Havendo apelação, será esta recebida apenas no efeito devolutivo, na conformidade do art. 520, I, do mesmo Código, o que permite sua execução. Todavia, o art. 259 da lei registrária impõe o trânsito em julgado para a averbação do cancelamento. Considerando que a Lei n. 10.267/01 não revogou expressamente, nessa parte, o art. 259, a exegese recomendável, considerado o disposto no art. 2.º da Lei de Introdução ao Código Civil, é a da predominância da lei geral dos registros, impondo o aguardo do trânsito em julgado.

O terceiro ponto a considerar, embora estranho ao registrador, diz respeito ao conceito constitucional de *terra indígena* (art. 231, § 1.º, da CF), ou seja, aquela tradicionalmente ocupada pelos silvícolas, habitada em caráter permanente, em situação na qual se achavam na data de vigência da Constituição (5-10-1988). Nesse espaço tradicional pode haver assentamento de direito privado. Em havendo, o parágrafo será aplicável.

B. Averbação do processo demarcatório — O § 3.º do art. 246, acrescentado em 2001, tem como destinatária a União. Concede-lhe o direito de requerer, ao registrador, a averbação na matrícula ou em registro anterior em nome de pessoa física ou jurídica de direito privado de que está em curso o processo demarcatório para ajustamento de confrontações com área de terra indígena na qual o imóvel particular esteja inserido, no todo ou em parte. Embora se trate de pedido do Poder Público, o requerimento deve ser instruído com a prova do feito (objeto e pé, na linguagem forense) mediante certidão expedida pelo cartório por onde corre o processo, cujos dados identificados serão lançados na averbação. Esta só pode referir-se ao trecho da linha perimetral em que a condição de área limítrofe se caracteriza.

A averbação determinada é a *dessa circunstância*, isto é, a de que o procedimento está em andamento, pouco importando, assim, que a caracterização dos limites ainda seja imperfeita. A norma se assemelha à do art. 167, I, 21, tendo natureza cautelar, em virtude dos direitos sobre limites, discutidos na

demarcatória entre dois ou mais proprietários diversos, um dos quais necessariamente a União, titular exclusiva da legitimação para o pedido.

C. Urgência no atendimento — O § 4.º impõe urgência no atendimento das medidas descritas nos §§ 2.º (registro da sentença homologatória da demarcação) e 3.º (averbação da existência do processo de demarcação). Serão cumpridas em até trinta dias da solicitação prenotada, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do Oficial de Registro. Tanto a multa quanto a responsabilização não impedem o delegado registral de, em havendo justo motivo, fazer as exigências cabíveis e, sendo-lhe requerido, declarar dúvida a seu juiz corregedor.

A Lei n. 6.739/79 criou caso especialíssimo da averbação: a do cancelamento de matrícula e registro de imóvel rural, por aquisição vinculada a título nulo de pleno direito e declarado inexistente a requerimento de pessoa jurídica de direito público, ao Corregedor-Geral da Justiça. A aplicação

dessa lei, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.267/01, nos arts. 8-A a 8-C, subordina-se aos princípios da ampla defesa e do contraditório¹¹⁰³ (v., especialmente, o n. 445).

Exige o § 1.º do art. 1.º da referida lei que o ato de cancelamento seja fundamentado em *provas irrefutáveis*. A irrefutabilidade, considerada a natureza drástica dessa espécie de cancelamento, deve ser completa, isenta de qualquer dúvida, dada a condição meramente administrativa do decisório proferido pelo Corregedor-Geral. O desfazimento dessa decisão somente pode ser obtido por meio de ação anulatória assestada contra a pessoa jurídica de direito público que requereu o cancelamento¹¹⁰⁴.

Quando o requerimento for assinado por advogado, não é exigível reconhecer-lhe a firma, mas só a da procuração, se por instrumento particular. O advogado, mandatário de terceiro, não é *interessado*, mas representante dele. A procuração com cláusula *ad judicium et extra* o habilita a praticar todos os atos judiciais de representação e defesa¹¹⁰⁵.

Art. 247. Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na lei.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

671. Averbação da indisponibilidade — Não há razão aparente para a repetição: a norma enunciada está compreendida no art. 246. A *indisponibilidade* é forma especial de inalienabilidade e de impenhorabilidade e, após a instauração do regime legal de separação parcial de bens, da incomunicabilidade.

Nos anos posteriores a 1964 foram comuns os casos de indisponibilidade comunicados aos oficiais de imóveis, e por estes registrados, mediante correspondência dos presidentes de comissões de investigações, com anotação de absoluta confidencialidade. Dada a situação excepcional de que se revestiam tais comunicações, eram cumpridas, embora desajustadas da legislação específica do registro imobiliário. A solução, compreensível em período dito revolucionário,

não é ajustada às garantias que o direito atribui a todos os cidadãos 1106.

Havendo registro precedente ao da LRP a averbação será à margem de transcrição ou inscrição anterior. Decreto de indisponibilidade posterior à LRP será precedido da matrícula, quando relacionado com a aquisição de direitos lançada, antes de 1.º de janeiro de 1976, em outro livro que não o de n. 3 1107.

Na medida cautelar fiscal 1108 há dois momentos distintos na produção de efeitos da indisponibilidade determinada pelo magistrado:

- a) quanto ao atingido, é imediata;
- b) em relação aos terceiros, opera a partir do respectivo assentamento imobiliário, cumprindo mandado judicial, recebido no cartório da situação do imóvel.

A averbação do cancelamento da indisponibilidade ocorre em cumprimento a novo mandado judicial ou a requerimento do interessado, instruído com certidão do trânsito em julgado da decisão que revogou a medida.

Art. 248. O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 288.

672. Espécies de cancelamento — O *cancelamento* é um tipo de averbação que, por sua repercussão na esfera do direito, merece especial cuidado do serventuário¹¹⁰⁹, em particular porque, na decorrência natural do princípio da continuidade, cancelar um registro corresponde a restaurar aquele ou aqueles que o antecederam.

A lei distingue duas espécies de cancelamento: o da matrícula (arts. 233 a 235) e o do registro ou averbação de que cuida este capítulo, cujas normas podem ser aplicadas àquela, como resulta do art. 249.

673. Responsabilidade maior no cancelamento — A indicação particular dos empregados que podem assinar o cancelamento acentua a importância deste, ao restringir competência administrativa para tal

efeito. A interpretação se compatibiliza com os fins do artigo, apesar da norma genérica do art. 210. Muito embora a norma considerada seja anterior à LNR, o delegado—conforme o movimento de seu serviço — operará com maior segurança pessoal e efetividade se deixar expressamente indicados os autorizados a averbar cancelamento.

674. Indicação de motivo do cancelamento — *Motivo*, que o oficial deve referir, na averbação, é a causa substancial constante do título provocador do cancelamento. Na quitação expedida pelo credor, por exemplo, o oficial transporá seus característicos e razões, com clareza, ou fará remissão ao título com cópia arquivada em cartório. Quanto à quitação ou ao distrato, o registrador se guiará pelo art. 320 do CC/02, que revogou o art. 221, II, da LRP. O distrato obedece à mesma forma do contrato (CC/02, art. 472).

Art. 249. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 289.

675. Efeito integral do cancelamento

— A averbação tanto é pertinente a todo o registro como a uma parte dele¹¹¹⁰. Quer se refira ao inteiro direito constante do assentamento imobiliário, quer o atinja apenas parcialmente, seu resultado é integral, sem condição ou limitação futura possível, quanto à parte alterada.

Qualquer dos atos do registro também compreende matrícula, pois nessa expressão o termo *registro* se refere genericamente ao assento imobiliário, como resulta de interpretação conjunta com o art. 233.

676. Competência para julgar apelação

contra cancelamento — Oficial imobiliário suscitou dúvida ao lhe ser pedido fosse cancelado certo assentamento. Julgada pelo corregedor, houve apelação. Entendendo o CSM/ SP que “o processo de dúvida fundamenta-se num dissenso relativamente à necessidade de determinada providência, exigida pelo serventuário para a prática do ato”, passou a examinar a matéria da competência para o julgamento do apelo,

decidindo que, no Estado de São Paulo, a competência recursal é da Corregedoria-Geral da Justiça e não do Conselho Superior da Magistratura¹¹¹¹.

O cancelamento a que se refere a Lei n. 6.739/79 será determinado, garantida a ampla defesa¹¹¹², pelo Corregedor-Geral da Justiça Estadual ao juiz da comarca em que estiver o cartório ao qual o imóvel for atribuído, ou por outra forma que for determinada pela respectiva Lei de Organização Judiciária. Tratando-se de bem da União a ordem será emitida por juiz federal. Em ambas alternativas registradas dará, nos cinco dias, ciência ao titular do registro, nos termos de modificação introduzida pela Lei n. 10.267/01, conforme se explica no comentário do art. 254.

Art. 250. Far-se-á o cancelamento:

I — em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II — a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III — a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 289.

677. Cancelamento mediante pedido do interessado ou ordem judicial — O oficial efetua cancelamentos, em geral, mediante requerimento, regularmente instruído pelo interessado, ou ordem do juiz. Há normas específicas para o cancelamento de hipoteca (art. 251) e de matrícula (art. 233), além de outras, esparsas pelo ordenamento jurídico nacional. A decisão judicial que o determina pode ter feição contenciosa ou administrativa. Pronunciada pelo juiz corregedor, com caráter administrativo, será exequível quando transitar em julgado, embora não adquira qualidade de coisa julgada: esgotados os recursos ou não opostos no prazo, a decisão transita em julgado, mas, por sua natureza não jurisdicional, deixa de assumir o característico de imutabilidade próprio da coisa julgada. *Decisão*, portanto, foi vocábulo bem empregado neste artigo, como manifestação do juiz que pode não corresponder a exercício típico de jurisdição. Se, entretanto, a sentença for final, em

processo contencioso, valerá irrevogavelmente como aplicação da norma ao caso concreto¹¹¹³.

O inciso II do art. 167 sofreu, a contar de 2001, várias alterações, que exigem atenção do aplicador, embora nem sempre viável a atualização em edições sucessivas desta obra: 2001 — o Estatuto da Cidade incluiu os números 18 (notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano), 19 (extinção da concessão de uso especial para fins de moradia) e 20 (extinção do direito de superfície do imóvel urbano); 2004 — n. 21, inserido pela Lei n. 10.931/04 (cessão de crédito imobiliário); 2006 — ns. 22 (reserva legal) e 23 (servidão ambiental), incluídos pela Lei n. 11.285/06; 2009 — ns. 24 (destaque de imóvel de gleba pública originária), 26 (auto de demarcação urbanística) e 27 (legitimação de posse), vindos os dois primeiros com as Leis n. 11.952 e n. 11.977, respectivamente, e o n. 26, pela Lei n. 11.977/09.

678. Caráter formal do pedido do interessado — A LRP ora exige firma reconhecida do signatário, no requerimento (art.

246, parágrafo único), ora não a menciona (arts. 234, 250, III). De outro modo, ora quer reconhecimento *por tabelião* (art. 250, II), ora não refere o funcionário competente (art. 246, parágrafo único). A discrepância faria supor que se trata de regulações diversas, para hipóteses diferentes. A exegese aceitável é a de que o requerente terá sua firma reconhecida pelo funcionário ao qual a lei atribui tal função, sempre que peça averbação ou cancelamento. A interpretação literal do texto conduziria ao paradoxo de exigir o reconhecimento da assinatura no pedido unânime e consensual dos titulares do registro, e não a impor na postulação unilateral de um terceiro, embora interessado. O inciso II é de ser lido sob os princípios da LNR.

Enquanto o inciso II quer comparecimento *das partes*, o inciso III regula a pretensão do *interessado*. O vocábulo *interesse* tem muitos significados. Dada a natureza do registro de imóveis e o caráter absoluto do cancelamento, considera-se *interessado* aquele em cujo nome está o registro, ou aquele que, como terceiro, tem direito real

garantido pelo assentamento imobiliário. Ao terceiro *prejudicado*, porém, só o caminho contencioso pode conduzir ao cancelamento (art. 253).

679. Documento hábil — A *habilitação* para permitir averbação exige exame de *forma*¹¹¹⁴. O documento integra necessariamente o pedido, como deflui do inciso III. Diz-se *hábil*, e nesse sentido o registrador o avalia, o documento apto a produzir, sem restrições, o efeito pretendido pelo requerente, seja no alusivo à sua natureza (público ou privado), à condição afirmada pelo petionário, quanto ao bem, ao lugar em que se acha e ao registro a ser cancelado, nos termos do CC/02, arts. 1.499 e 1.500.

680. Competência da Justiça do Trabalho para determinar cancelamento de registro — A Justiça do Trabalho pode apreciar matéria relacionada com o registro imobiliário, mas para lhe determinar o cancelamento não tem competência, a qual é definida pela Constituição em nove incisos e três parágrafos, depois da EC n. 45/04¹¹¹⁵. A Consolidação das Leis do Trabalho¹¹¹⁶ e a

legislação complementar devem ajustar-se à mudança, ainda incompleta, ao tempo desta revisão, tendo interesse para notários e registradores, em especial, o inciso I do art. 114¹¹¹⁷.

Art. 251. O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

I — à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

II — em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (CPC, art. 698);

III — na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 296.

681. Cancelamento da hipoteca — O CC/02, principalmente nos arts. 1.437 a 1.505, cuidou da hipoteca e de suas espécies, exceto a judicial, prevista em várias disposições do CPC¹¹¹⁸. Satisfeita, no artigo anterior, orientação para o cancelamento em geral, acrescenta-se, aqui, a específica, de

hipoteca. Há certa semelhança com o sistema alemão: o credor pode autorizar o cancelamento independentemente do negócio causal. A exegese gramatical do advérbio *só* não deixa dúvida de que nos três incisos se contém a única forma autorizada de extinção do registro hipotecário. Assim, o cancelamento após vinte anos (CC/02, art. 1.485) da instituição do ônus não é averbável por iniciativa do oficial. A extinção, ao fim do prazo, é fatal¹¹¹⁹, mas a inscrição, para ser cancelada, depende de requerimento ao juiz corregedor, se o devedor não exhibir ao cartório um dos documentos referidos pelo artigo, com firma reconhecida do credor ou de seus sucessores (v., sobre a hipoteca convencional, o comentário ao art. 238). O CC/02 permite que a prorrogação chegue aos vinte anos. Esgotado o prazo, o contrato só subsistirá se reconstituído em novo título e novo registro, mantida a precedência que então lhe competir (art. 1.485).

682. Exigência de citação do credor também no usufruto, na anticrese e no penhor — *O procedimento administrativo ou*

contencioso, decidido pelo juiz competente, exercendo função corregedora ou jurisdicional, exige intimação do credor sob pena de nulidade¹¹²⁰. Embora o texto se refira apenas à hipoteca, a formalidade de intimação do usufrutuário, do credor, do credor pignoratício ou anticrético também será exigida, antes de se lhe averbar o cancelamento. Omitida, a averbação será ineficaz¹¹²¹ e ¹¹²². Ocorrida a intimação do credor, arrematado ou adjudicado o bem, a extinção da hipoteca é averbada.

683. Leis especiais sobre a cédula hipotecária — A referência à legislação própria da cédula hipotecária decorre da natureza especial desta: o devedor obtém o cancelamento uma vez efetuada a devolução do título, pelo credor, o que é prova suficiente de quitação. A mesma referência vem no CC/02 (art. 1.486).

Na execução extrajudicial de garantia hipotecária outorgada segundo o Sistema Financeiro da Habitação, a carta de arrematação é documento hábil para o novo registro, com o cancelamento do anterior. Os

requisitos da carta serão conferidos. Entre eles: assinaturas (leiloeiro, credor, agente fiduciário, cinco testemunhas, declaradas idôneas e absolutamente capazes) e declaração da presença ou ausência do devedor (com sua assinatura ou certificado de sua recusa em fazê-lo).

Art. 252. O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 293.

684. Eficácia plena do registro enquanto não cancelado — É de longa tradição no direito brasileiro o princípio segundo o qual subsiste o registro enquanto não for cancelado. Há mais de cem anos integra o ordenamento jurídico nacional. No CC/02 aparece retratada no art. 1.227, quanto à aquisição. Quanto à extinção, encontra-se em diversos dispositivos^{[1123](#)}.

Perde-se a propriedade imóvel, subordinada ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo, na alienação e na

renúncia¹¹²⁴. Na servidão, salvo em desapropriações, o cancelamento tem efeito desconstitutivo do direito¹¹²⁵, como no penhor agrícola que, enquanto não cancelado, vale contra terceiros¹¹²⁶. A hipoteca e a penhora, de igual modo, subsistem enquanto não cancelados os respectivos registros¹¹²⁷ e ¹¹²⁸.

Nos exemplos dados pode ocorrer que certa realidade jurídica esteja em desacordo com a realidade física ou negocial, pertinente a determinado imóvel. Seria ideal o constante e perfeito ajuste entre o assentamento e a situação fática que dele resulta. Contudo, isso nem sempre é possível. Daí ter optado o legislador pela solução do art. 252, única adequada aos propósitos de autenticidade, segurança e eficácia que os registros públicos devem ter (art. 1.º).

Não é necessário, porém, cancelar registro de contrato de locação de prédio com cláusula de vigência em caso de alienação. Terminado o prazo, extinguem-se os efeitos legais do registro no plano da excepcional *realidade* de que este o dotou.

685. Direito real pertence à pessoa em cujo nome é registrado— Os parágrafos do art. 1.245 do CC/02 ligam a titularidade do direito real à pessoa em cujo nome é registrado, na melhor tradição histórica do direito brasileiro. A solução adotada se destina — pela publicidade que deles advém — a resguardar a fé pública dos registros e a boa-fé de quem confie na validade de seus assentamentos.

No CC/16 vinha estabelecida a presunção legal do domínio¹¹²⁹. Seja a presunção, seja o fato do registro, os efeitos do direito, assim adquirido, subsistem até que o cancelamento seja efetuado (CF, art. 5.º, XXXVI). Diz respeito à titularidade do direito real e a todos os elementos que o integram, como, por exemplo, as confrontações, áreas etc. enunciadas no registro. Nesse sentido a orientação adotada pelo TJSP, como se vê de acórdão da lavra do Des. Corrêa Vianna, em que examinou questão na qual a Fazenda do Estado alegava que as terras objeto da demanda haviam sido consideradas devolutas em outro processo, sem que houvesse, porém, sido cancelado o registro discutido¹¹³⁰.

686. Ônus da prova incumbe ao autor da impugnação — Decorrência processual para o titular do registro, enquanto não cancelado, é a dispensa do ônus da prova, em virtude da presumida verdade deste¹¹³¹. Em Portugal esse princípio é enunciado, com um aditamento útil, no art. 8.º do Código de Registro Predial: os fatos comprovados pelo registro não podem ser impugnados em juízo, sem que simultaneamente seja pedido o cancelamento do mesmo registro.

O CC/02 aprimorou a redação do art. 534 do CC/16 para afirmar (art. 1.246) a eficácia do registro desde o momento em que o oficial prenote o título. Aproximou-se do texto luso (Código Civil, art. 1.247) para dizer: “se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule”. Repetindo nesse dispositivo o art. 212 da LRP, revogou-o, embora abrangendo o pedido anulatório, além da retificação, antes que a Lei n. 10.931/04 lhe desse nova redação, passando a regular a matéria.

687. Coisa julgada e a subsistência do registro — Cria-se, na aparência, contradição entre a produtividade de efeitos da coisa julgada e a manutenção de todos os efeitos de direito do registro, mesmo que o título esteja desfeito (anulado, extinto ou rescindido). O art. 6.º, § 3.º, da LICC diz chamar-se “coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso”. O CC/02 refere hipóteses de nulidade nos arts. 166 a 168 e de anulabilidade nos arts. 171 a 177. O prazo decadencial de quatro anos (art. 178 do CC/02) pode ser objeto de dúvida em face do pedido submetido ao oficial de registro. Este, não obstante o decurso do prazo, depende de decisão judicial que o pronuncie. A sentença, que julgar total ou parcialmente a lide, nos limites desta e das questões decididas, tem força de lei¹¹³². Ora, se a sentença decidir que determinado registro é nulo, tanto que assuma caráter de coisa julgada, fará lei entre as partes, nos limites da lide, sem beneficiar ou prejudicar terceiros¹¹³³. Se em caso concreto a sentença, por exemplo, declarar nulo um registro existente, e, antes de ser registrada no

cartório imobiliário, um terceiro intervier em negócio jurídico com base naquele registro, sua boa-fé estará preservada, dando validade ao negócio jurídico realizado¹¹³⁴.

688. Traço de semelhança com o modelo germânico — No sistema brasileiro o registro se relaciona com o negócio causal, contrariamente ao que acontece no alemão. O relacionamento não é absoluto, como se vê da produtividade autônoma de efeitos até o cancelamento do registro, ainda que, antes disso, o título esteja desfeito¹¹³⁵.

A estrutura legal comentada se completa com a regra especialíssima de processo segundo a qual não haverá extinção de registro enquanto estiver a sentença sujeita a recurso (art. 259).

Art. 253. Ao terceiro prejudicado é lícito, em juízo, fazer prova da extinção dos ônus reais, e promover o cancelamento do seu registro.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 293, parágrafo único.

689. Posição do terceiro prejudicado e interesse processual — O ingresso em juízo, que a lei processual submete ao interesse e à legitimidade da parte¹¹³⁶ ou à declaração da existência ou inexistência de relação jurídica, da autenticidade ou falsidade do documento¹¹³⁷, relaciona-se, quanto a ônus reais incidentes sobre imóvel, ao prejuízo jurídico ou econômico afirmado pelo autor.

Deduzida a pretensão ante o juiz competente, é essencial a citação do titular ou seus herdeiros e sucessores, sob pena de nulidade. O pedido há de atender às regras processuais próprias¹¹³⁸, do mesmo modo que a resposta do réu¹¹³⁹.

A extinção do registro é reclamável com fundamento em qualquer das hipóteses do art. 252, parte final (direito desfeito, anulado, extinto ou rescindido), observadas alternativas de nulidade e de anulabilidade (CC/02, arts. 166 e 168, 171 a 177, respectivamente). O delegado depende de decisão judicial a respeito, mesmo em face do art. 178 do CC/02.

Terceiro prejudicado é o titular de relação jurídica incompatível com o assentamento imobiliário, cujo interesse de direito contrariado o autoriza a pedir o cancelamento.

O cancelamento independe de ação direta, quando verificada nulidade de pleno direito (art. 214, com a redação dada pela Lei n. 10.931/04). Entretanto, ainda assim, há de ser dada ciência ao interessado, mesmo que o juiz reconheça de imediato a nulidade e a declare, assegurada ampla defesa e o contraditório¹¹⁴⁰. O cancelamento poderá alcançar apenas o registro do ônus incidente sobre o imóvel, se isso for determinado na sentença.

Art. 254. Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 295.

690. Eficácia do título ante o cancelamento — A colocação apropriada deste dispositivo seria junto ao art. 252, no qual a autonomia e a permanência do registro se

afirmam, mesmo diante da ineficácia do título que lhe deu origem até ser cancelado.

O termo *cancelado*, ao qual alude o artigo, pressupõe satisfação de condições previstas nos arts. 250 ou 251 e 259. É de notar que, entre o cancelamento e o novo registro, o direito espelhado no título não será oponível aos terceiros, mesmo que o cancelamento decorra de ato que, por seu lado, venha a ser anulado.

A composição do enunciado do art. 254 com o do 252 é bem clara: há um momento em que o registro é cancelado e outro em que é restaurado, sem que ambas as situações tenham interferido com a plena validade do título correspondente. Todavia, no intervalo que mediar entre os dois momentos o título não será beneficiado pelas consequências próprias do registro, até retornar aos assentamentos imobiliários.

O cancelamento do registro é, como regra, feito na matrícula, gerando a restauração automática do registro válido imediatamente anterior, ainda que a circunstância seja omitida nessa averbação. A reapresentação, pelo interessado, terá curso no cartório

imobiliário segundo o processo igual ao de qualquer título novo, desde a prenotação até o registro ou a recusa deste, para satisfação de exigência legal¹¹⁴¹.

O § 4.º do art. 8-B da Lei n. 6.739/79, conforme comentário ao art. 213 (v., ainda o n. 551), acrescido pelo art. 4.º da Lei n. 10.267/01, recusa aplicação à subsistência do título, quando a matrícula ou registro, resultantes do negócio jurídico nele definido, houverem sido cancelados na forma deste artigo. Ofende o direito da ampla defesa e do contraditório (art. 5.º, LV, da Constituição), pois invalida negócio entre partes privadas imediatamente atingidas ou participantes de atos jurídicos anteriores, dos quais resultou a matrícula ou o registro, se tais partes não forem previamente cientificadas.

Art. 255. Além dos casos previstos nesta Lei, a inscrição de incorporação ou loteamento só será cancelada a requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação averbada, ou mediante o

consentimento de todos os compromissários ou cessionários.

Direito anterior: Dec.-Lei n. 58/37, art. 6.º, e Dec. n. 55.815/65, art. 6.º.

691. Regulação especial no cancelamento de incorporações e de loteamentos — Os demais *casos previstos nesta lei*, quanto ao cancelamento, são basicamente os dos arts. 233 (matrícula), 250 (registro) e 251 (hipoteca). A incorporação e o loteamento exigem a distinção, para o cancelamento, entre os anteriores e os posteriores ao regime da LRP. No art. 167, I, 18 e 20, verifica-se que contrato de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de lotes será registrável quando a incorporação, a instituição de condomínio ou o loteamento se formalizaram após 1.º de janeiro de 1976. A *inscrição*, a que alude o art. 255, portanto, deve ser interpretada como a dos loteamentos e incorporações que estavam registrados quando a LRP entrou em vigor (v., em maior extensão, no Cap. XII, as Seções I (Incorporação imobiliária) e II (Parcelamento do solo urbano)).

692. Cancelamento da incorporação e do loteamento diante do direito do promissário comprador — O interesse do incorporador ou do loteador em cancelar a incorporação ou o loteamento é legítimo. Subordina-se, porém, ao princípio de ordem pública, voltado para a garantia do sistema criado pelo Decreto-Lei n. 58/37, pela Lei n. 6.766/79 e pela Lei n. 4.591/64, de maneira a salvaguardar o interesse e a boa-fé dos que, aderindo a ele, adquiriram lote ou unidade autônoma. O direito do incorporador cede passo a dois pressupostos essenciais, cujo rigoroso atendimento é observado pelo oficial: o cancelamento é possível se não houver venda anterior, ou se, em havendo, for acompanhada da anuência unânime dos adquirentes. Para o loteador cancelar loteamento terá de exibir prévia anuência municipal¹¹⁴².

693. Loteamento, desmembramento e condomínio — Quem quiser vender lotes urbanos mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas

é obrigado a depositar, no cartório do registro predial, os documentos indicados pelo art. 18 da Lei n. 6.766/79. Loteamento ou desmembramento desobediente a tais formalidades não permite alienação legítima de áreas em que se indiquem lote e quadra¹¹⁴³.

O art. 55 da Lei n. 6.766/79, que revogou as disposições em contrário, atingiu, em parte, o vetusto Decreto-Lei n. 58/37 e seu regulamento (Dec. n. 3.079/38), continuando vigorante para o parcelamento rural. A proteção do adquirente, fonte de preocupação principal do legislador em 1937, foi completada com normas garantidoras do equilibrado parcelamento do solo e da preservação ambiental.

A. Cancelamento do registro de loteamento — O cancelamento do registro de loteamento depende de decisão judicial em processo contencioso ou em procedimento de jurisdição voluntária; de requerimento do loteador, se não houver vendas; dele e dos adquirentes, se as houver. A anuência da Prefeitura é condição para o cancelamento requerido. Havendo vendas, também anuirá o Estado¹¹⁴⁴. Resultando inconveniente

comprovado para o desenvolvimento urbano, a Prefeitura e o Estado poderão recusar sua anuência, mas não por outro motivo¹¹⁴⁵. Recebido o mandado judicial expedido em processo contencioso, o oficial exigirá, para cumpri-lo, que dele conste a certidão de trânsito em julgado da sentença, tendo em conta o disposto no art. 259.

Se o caso for de requerimento, com as anuências previstas, os terceiros serão notificados por edital. Em uma das várias imperfeições técnicas de que a Lei do Parcelamento do Solo se ressente, o prazo é para ser contado da data da *última* publicação; todavia, o texto legal nem diz onde será feita, nem por quantas vezes. O melhor entendimento é o de que as publicações serão, por analogia com a lei processual, feitas por três vezes, sendo uma no órgão oficial e duas em jornal local, onde houver¹¹⁴⁶. Esgotado o prazo do edital (30 dias a contar da última publicação) e encaminhado o processo ao juiz, este determinará, ouvido o Ministério Público, vistoria por perito de sua confiança, "destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área"¹¹⁴⁷. A vistoria

constitui excrescência duplamente inconveniente: retardará e encerrará a solução do pedido, constituindo grave quebra de sistema, pois somente o cartório imobiliário pode certificar a existência ou não de adquirentes. Proferida sentença homologatória, será expedido mandado determinando o cancelamento.

Tratando-se de propriedade urbana a planta do loteamento deverá ter prévia aprovação da prefeitura municipal, ouvidas autoridades sanitárias e militares e, se for o caso, a administração federal para assuntos florestais^{[1148](#)}.

Hipótese frequente de cancelamento parcial por averbação à margem do loteamento é a que resulta de alteração de seu plano. A lei a permite quando atinge lotes não comprometidos à venda e desde que não ofenda o arruamento, salvo se a Municipalidade lhe der prévia aprovação. O registro do loteamento, uma vez efetuado, torna inalienáveis, por qualquer título, as ruas, praças, espaços livres constantes do memorial e da planta. Daí a necessidade de anuência do Município para qualquer modificação no plano.

Formalizado acordo com os adquirentes e obtida aprovação municipal, a alteração e o cancelamento parcial, instruídos por documentação hábil, serão depositados no cartório imobiliário, em complemento ao projeto original, sendo averbados¹¹⁴⁹. O loteador poderá ser representado por procurador com poderes especiais, constantes de instrumento que acompanhará o requerimento ao cartório de imóveis¹¹⁵⁰.

B. Cancelamento do compromisso de compra e venda— O cancelamento do compromisso, de sua cessão ou promessa de cessão depende da satisfação de uma das condições seguintes: decisão judicial, de que não caiba recurso; requerimento conjunto das partes contratantes; rescisão comprovada do contrato; registro da escritura definitiva de compra e venda, outorgada pelo loteador¹¹⁵¹.

O sistema rescisório dos contratos de vendas de lotes urbanos a prestação criado pelo Decreto-Lei n. 58/37 foi revogado quanto a imóveis urbanos, pois a Lei n. 6.766/79 dispôs inteiramente a respeito¹¹⁵², mas o fez sem alterar a substância do texto anterior;

que subsiste, em grande parte, para imóveis rurais. Assim, o cancelamento consequente da rescisão contratual, por não pagamento de prestações vale apenas para loteamentos urbanos regulares e depende de:

a) requerimento do loteador ao oficial imobiliário pedindo intimação do adquirente (e de sua mulher, se casado for) a satisfazer seu débito (prestações vencidas mais prestações vincendas até a data do pagamento, com juros convencionados e custas da intimação, previstas no regimento estadual ou do Distrito Federal), em trinta dias;

b) intimação feita pelo oficial ou por escrevente autorizado;

c) certidão de que, encerrado o prazo concedido, a mora não foi satisfeita, ciente o parcelador;

d) requerimento do loteador pedindo o cancelamento do registro ou da averbação do contrato;

e) averbação do cancelamento. Nesse caso, se o comprador houver pago, até a rescisão, mais de um terço do preço, o oficial assim o indicará na averbação, tornando inalienável o lote até que o loteador comprove

a restituição do valor pago ou o depósito no próprio cartório imobiliário à disposição do inadimplente¹¹⁵³, que será intimado. Não comparecendo em dez dias o depósito será devolvido ou, não sendo encontrado, será levado a um estabelecimento de crédito da escolha do oficial, em conta, com correção monetária e juros.

C. Consignação de prestações — A recusa do loteador em receber prestações deu origem a uma forma extrajudicial de consignação, pela qual será constituído em mora, a requerimento do adquirente¹¹⁵⁴. A solução legal foi de rara infelicidade, mesmo em se reconhecendo que os propósitos visados foram bons. Surgida a recusa, desenvolvem-se as seguintes etapas:

a) o compromissário ou cessionário dos lotes com contrato registrado, depositando as prestações com o oficial, requererá a notificação do loteador (e de sua mulher, se casado for) para vir recebê-las em cartório, na quinzena seguinte;

b) dentro dos quinze dias posteriores à notificação, o loteador tem três alternativas: manter-se silente (hipótese em que o

pagamento se considerará feito); impugnar o depósito, afirmando-o incompleto e, numa espécie esdrúxula de reconvenção, pedir a intimação do adquirente, para o constituir em mora¹¹⁵⁵.

Nem a intimação do adquirente nem a notificação do loteador valem para loteamentos irregulares. Verificada a existência destes, os compradores têm o dever legal de interromper os pagamentos e de notificar o alienante a dar providências para regularização¹¹⁵⁶. Não se trata apenas de um direito, mas de um dever legal: são suspensos os pagamentos e os valores depositados no cartório imobiliário a que a área foi atribuída pela lei local de organização judiciária, cabendo ao oficial levar imediatamente as importâncias recebidas a depósito bancário com juros e correção monetária, cuja movimentação depende de alvará expedido pelo juiz ao qual a serventia estiver administrativamente subordinada.

Tanto o registro dos contratos de compra e venda de lotes quanto os de unidades autônomas, bem como as correspondentes promessas de compra e venda, cessões

destas ou promessas de cessões, atribuem aos compromissários compradores direito real oponível a terceiros. Daí vem a importância do sistema criado e dos cancelamentos que enseja. Na incorporação, porém, não se defere a rescisão pela via do cartório imobiliário. O adquirente será notificado, com prazo de quinze dias, a purgar a mora, sob pena de, em não o fazendo, ser-lhe movida a correspondente rescisória, subsistindo o registro até o trânsito em julgado.

Art. 256. O cancelamento da servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só poderá ser feito com aquiescência do credor, expressamente manifestada.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 290.

694. Servidão adere ao ônus imobiliário — O CC/02 considera a servidão o direito real que proporciona utilidade para o prédio dominante e cria gravame para o serviente¹¹⁵⁷. Mantém características existentes desde 1916 para a servidão consensual:

a) prédios pertencentes a donos diversos;

b) constituição por instrumento público com declaração escrita dos proprietários do imóvel serviente e do imóvel dominante;

c) assentamento do título bilateral no cartório imobiliário em cuja área o imóvel está situado, como condição integrativa de eficácia, ou do alvará expedido nos autos do inventário dos bens deixados pelo testador, se o imóvel sobre o qual incidir o gravame estava sob seu domínio ao morrer.

Depende de decisão judicial o reconhecimento da prescrição aquisitiva por exercício incontestado e contínuo por dez anos de servidão aparente, cabendo ao serviço de registros acolher e cumprir certidão expedida pelo cartório judicial da sentença que a julgou consumada.

Na servidão criada pelos proprietários dos prédios dominante e serviente, o termo *declaração*, constante do CC/02, poderia sugerir a dispensa do instrumento público. Tal interpretação seria incorreta, à vista do art. 108 do CC/02, que só permite a exclusão dispondo a lei em contrário, alternativa incompatível com o art. 1.378.

A servidão aumenta o valor do prédio dominante. Vincula-se ao ônus hipotecário imposto à coisa¹¹⁵⁸. No CC/02 a constituição da servidão vem definida nos arts. 1.378 e 1.379. O primeiro desses dispositivos enuncia a finalidade de proporcionar utilidade para o prédio dominante; e gravar prédio serviente, de diverso dono. Constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis. Desse artigo resulta o rol dos títulos possíveis: escritura pública e testamento regularmente registrado no ofício judiciário, na abertura do inventário e cumprido ao ensejo da partilha. A redação do Código não foi feliz ao atribuir finalidade constitutiva à declaração. A interpretação cabível, sob o art. 172 da lei ora comentada e o art. 1.227 codificado, leva a que o direito real se adquire pelo assentamento do título no serviço registrário de imóveis, salvo exceções constantes do Código, uma das quais se refere à aquisição pelo exercício incontestado e contínuo da servidão aparente (art. 1.379), valendo como título a sentença que julgar consumado o

usucapião. Se o possuidor não tiver título, o prazo do usucapião será de 20 anos, no parágrafo único do mesmo artigo.

A extinção, quanto a terceiros da servidão registrada, se admite—salvo por desapropriação — nos casos previstos nos arts. 1.387 (cancelamento do registro), 1.388 (requerimento do dono do imóvel serviente na renúncia do dono do prédio dominante ou cessados os benefícios do gravame) e 1.389 (consolidação da propriedade, por ajuste contratual ou não uso durante 10 anos).

Para imóvel hipotecado, o cancelamento depende da anuência do credor, mesmo que na servidão não se mencione o título hipotecário. Havendo registro da servidão, no cartório imobiliário, o conhecimento do credor é presumido, mas seu consentimento é imprescindível para que se cancele a servidão, cabendo a correspondente verificação ao delegado de imóveis.

Art. 257. O dono do prédio serviente terá, nos termos da lei, direito a cancelar a servidão.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 291.

695. Cancelamento da servidão pelo dono do prédio serviente — O titular do domínio do prédio serviente pode exercer direito de cancelar a servidão, como ônus imposto a seu imóvel. Mesmo extinta, na forma permitida pelos mencionados arts. 1.388 e 1.389 do CC/02, a servidão produz todos os efeitos de direito (art. 252 da LRP) até a data do cancelamento.

A alusão aos *termos da lei* é inócua, de nenhum significado útil. Aliás, toda a matéria regulada pelo art. 257 está compreendida no âmbito do art. 250, III, sendo reforço específico para iniciativa do proprietário do bem serviente.

696. Prova do cancelamento da servidão — O interessado apresentará, com o pedido, prova documental que evidencie a extinção. Outros meios de prova — em particular na servidão em desuso, por um decênio, não reconhecido expressamente pelo proprietário do prédio dominante—dependem de apreciação judicial. Não é compatível com o caráter formal e extrínseco do exame efetuado pelo serventuário de imóveis

evidência diversa da produzida por documento. Havendo necessidade de outros elementos probantes, será competente o juízo do foro da situação do bem 1159 para dirimir a questão.

Art. 258. O foreiro poderá, nos termos da lei, averbar a renúncia de seu direito, sem dependência do consentimento do senhorio direto.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 292.

697. Renúncia do foreiro na enfiteuse

— Como anotado no comentário ao art. 243, o CC/02 proibiu constituição de enfiteuse e de subenfiteuse (art. 2.038). As existentes até janeiro de 2003 permanecem subordinadas ao CC/16 (arts. 678 a 694), cuja vigência é preservada nesse limite específico, subsistindo a legislação sobre bens da União para terrenos de marinha. O foreiro, isto é, o enfiteuta, titular do domínio útil do imóvel, não tem direito à remissão do foro, por esterilidade ou destruição parcial do prédio enfiteutico, nem pela perda total de seus frutos. Poderá, porém, abandonar o imóvel ao senhorio direto e, mesmo que este não o

consinta, registrar o ato de sua renúncia, salvo se ocorrer oposição dos credores prejudicados¹¹⁶⁰. Se a enfiteuse não lhe traz proveito, defere a lei que o foreiro a ela renuncie.

Na prática, dada a extraordinária valorização da propriedade imobiliária, em contraposição com a imutabilidade do foro e a perpetuidade da enfiteuse, o art. 258, desajustado da realidade socioeconômico-jurídica, tem pouca utilidade quanto aos negócios privados entre vivos, sobretudo depois da proibição de novas constituições de enfiteuse.

Ocorrendo a renúncia, é submetida ao oficial mediante requerimento assinado pelo enfiteuta ou foreiro, com firma reconhecida, já não podendo ser recomposta, como resultado da proibição de novas enfiteuses.

Art. 259. O cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 294.

698. Estrutura do registro imobiliário e execução da sentença que determine

cancelamentos — O princípio contido nesta disposição liga-se ao próprio fundamento do sistema imobiliário brasileiro. Entre nós se abrandou o rigor germânico da presunção absoluta de validade do registro, ao se admitir forma de sua retificabilidade limitada pela obrigatória exaustão de todos os recursos eventualmente opostos ao pedido de cancelamento, até o extraordinário. É modo de não pôr em risco os requisitos de autenticidade, de segurança e de eficácia que lhe são próprios, por ataque de sentença sujeita a qualquer espécie de reexame judicial. Não é, aliás, solução estranha nem à história do direito brasileiro nem à própria lei. Disposição semelhante restringe execução de sentenças de nulidade ou anulação do casamento, que não podem ser lançadas à margem do assentamento matrimonial, enquanto sujeitas a recursos, qualquer que seja o seu efeito (art. 100, § 2.º), nos limites do art. 1.563 do CC/02.

699. Trânsito em julgado e cuidados do oficial — Verifica-se neste artigo a complementação do que se contém no art. 250, I.

Quer a decisão seja proferida em processo de corregedoria, e, portanto, com feição administrativa, quer ocorra em prestação jurisdicional, é necessária a exaustão de todos os apelos possíveis, que a parte vencida interponha, no prazo. Esgotado o tempo de interposição de qualquer deles, a sentença se torna exequível, e o cancelamento deferido poderá ser feito.

O oficial de imóveis atentará para a certificação de não sujeição a recurso, no instrumento ou mandado que lhe for exibido. Não lhe cabe, entretanto, perquirir do andamento processual. Basta que o escrivão judiciário lance regular certidão de que efetivamente a sentença transitou em julgado.

700. Ação rescisória não limita a executoriedade — A ação rescisória, mesmo quando cabível na espécie, não tem o condão de obstar o cancelamento. Ainda que proposta em seguida à que transitou em julgado, não impede o cancelamento, mesmo que o oficial dela seja notificado ou intimado pelo autor da rescisória, sem que nesta o juiz

ou tribunal tenha concedido liminar suspensiva da decisão rescindenda.

701. Citação de litisconsortes quando o pedido envolve nulidade de registro do qual outros se originaram — Quando a pretensão de anular um registro provocar, se deferida, anulação de registros posteriores, os titulares destes devem ser pessoalmente cientificados da ação, pois seu direito pode ser atingido pela sentença que vier a ser proferida. O extinto TFR decidiu processo no qual os contestantes sustentaram a ocorrência de litisconsórcio necessário passivo, por comunhão de interesses, pedindo a citação de todos para integrarem a relação processual e assim poderem defender seus títulos imobiliários, cujos cancelamentos eram pedidos na inicial¹¹⁶¹. Entendeu o tribunal que “a integração na relação processual dos demais interessados, cujos registros podiam ser afetados pela sentença, em face dos termos da inicial, era de dar-se”. No caso, releva notar que, entre os argumentos deduzidos por alguns dos recorrentes, estava a alegação de usucapião.

702. Averbação de recurso — Novidade interessante, a averbação de recurso contra decisão que tenha por objeto título registrado ou averbado (art. 167, II, 12) constitui corolário dos arts. 252 e 259. O recorrente tem “direito de averbar no registro imobiliário o recurso interposto em processo de sub-rogação de vínculo, devendo ser averbadas peças essenciais, para que não haja no registro de imóveis informações truncadas”[1162](#).

Capítulo IX

DO BEM DE FAMÍLIA

703. Atribuição do casal — O direito denomina *bem de família* o terreno ou prédio residencial urbano ou rural instituído pelos cônjuges, pelos companheiros, ou por terceiro que o destinem para domicílio de ambos e da família daqueles. Inclui-se no rol dos negócios jurídicos que, embora não tendo natureza de direito real — pois figurando no Livro IV do CC/02—, passa a integrar essa espécie, à vista de ser constituído quando de seu registro imobiliário (arts. 1.714, 1.711 e 1.712, combinado com os arts. 172 e 167, I, 1, da LRP). Trata-se de instituto jurídico distinto de bem de família da lei especial referido no fim do *caput* do art. 1.711, do qual se cuida mais à frente, neste capítulo.

O bem de família pode abranger valores mobiliários cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família (CC/02, art. 1.712). A instituição é formalizada por escritura pública ou testamento.

Em se tratando de cônjuges (art. 1.720), salvo disposição em contrário do ato de instituição, ambos administrarão o bem de família, resolvendo o juiz em caso de divergência. Falecendo ambos, a administração passará ao filho mais velho, se maior ou, não o sendo, a seu tutor.

A. Instituição por terceiro — O parágrafo único do art. 1.711 atribui ao terceiro a possibilidade de instituir o bem de família. *Terceiro* é o não integrante do casal de esposos ou companheiros, parente ou não de um ou de ambos, que institui o benefício. O registrador assentará o título instituidor, firmado pelo terceiro, se o imóvel estiver registrado em nome dele em sua serventia, mediante instrumento com a aceitação expressa dos beneficiados: os cônjuges ou os componentes da entidade familiar. Se apenas um dos cônjuges com seus familiares for beneficiado, cabe o registro, pois o plural adotado no

parágrafo não sacrifica a natureza do bem de família.

*B. Interessados no registro e bens integrad*os — Nas formas permitidas (aos cônjuges, aos companheiros ou ao terceiro), o bem de família se constitui pelo registro de seu título no Serviço de Imóveis. Consiste em prédio residencial, urbano ou rural (art. 1.712), com suas pertenças e acessórios, destinado exclusiva e irrevogavelmente a domicílio familiar (art. 1.717), em restrição que atinge os valores mobiliários, produtores de renda a benefício da família, tornados inalienáveis, salvo se consentirem em contrário os interessados e seus representantes legais, ouvido o Ministério Público.

Primeiros interessados são os instituidores, mas não os únicos. Se os representantes legais tiverem interesse contrário ao de seus representados, estes também serão chamados a opinar, caso em que serão assistidos por curador especial.

A imutabilidade de destinação e a inalienabilidade não carecem de averbação para valer em face de terceiro, pois decorrem

diretamente do próprio registro do bem de família.

Patrimônio líquido é o valor em moeda nacional do conjunto dos bens existentes, menos os débitos incorridos. São bens, para o efeito de determinação líquida, os mobiliários e imobiliários, titulados aos componentes do casal de esposos ou a só um deles, com o casamento já averbado no assentamento imobiliário, ou companheiros, conforme estes se declararem, sob as penas da lei, salvo se também já houverem registrado a união.

O valor dos bens mobiliários (ações, fundos, aplicações financeiras e assim por diante) deve ser expressamente indicado, para permitir a conferência da satisfação do limite imposto pelo art. 1.713, de que não excedam o valor do prédio instituído, na época em que o ato for firmado. Não cabe ao registrador conferir a proporcionalidade da valorização econômica indicada, limitando-se a verificar o valor venal do imóvel, como mínimo aceitável, e a importância, em moeda nacional, atribuída pelo interessado aos valores mobiliários, a serem discriminados e

individualizados no instrumento respectivo. Os títulos nominativos exigirão a indicação da entidade emissora, assim sendo lançados nos livros de registro, não por serem valores mobiliários, mas por integrarem o bem de família, este sim objeto do registro de imóveis.

C. Permanência dos efeitos — A instituição regular do bem de família, com seu registro, vedada qualquer alteração, preserva o imóvel no patrimônio familiar enquanto viver um dos cônjuges ou companheiros ou, em faltando eles, até a maioria dos filhos (art. 1.716), excluindo-o de processos executórios por dívidas posteriores à sua instituição assumidas pelo titular do domínio, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas condominiais. Satisfeitos os encargos fiscais ou condominiais, objeto da execução, o saldo será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sustento familiar. A decisão judicial pode resolver de modo diverso, tendo em conta motivos relevantes a aconselharem outra solução, sendo estranho o registrador ao que se passar nessa fase.

D. Instituições financeiras — Na modernização do velho instituto, o Código permitiu ao instituidor (terceiro ou familiar) a faculdade de confiar a administração dos valores mobiliários a instituição financeira, bem como disciplinar a forma de pagamento da respectiva renda aos beneficiários, sem interesse para o registrador, mesmo com referência à responsabilidade dos administradores, definida pelo contrato de depósito, ainda lançado no registro do bem de família, dada sua forma de títulos nominativos.

Nada obstante a compreensão das duas espécies de bens, conforme explícito no art. 1.712, o art. 1.711 mantém as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial, estabelecida em lei especial, demonstrando, portanto, que o instituto compreendido no CC/02 marca retorno ao conceito clássico do bem de família, como compreendido no texto de 1916.

Muito embora o Código aluda a bens, havendo referência a patrimônio, é de entender que direitos também podem ser incluídos no rol patrimonial. O regime de bens no casamento não interfere na determinação do

patrimônio líquido, pois compreende o de ambos os cônjuges.

Se a entidade administradora nomeada pelo terceiro entrar em processo de liquidação, qualquer que seja sua forma, este não atingirá os valores a ela confiados (art. 1.718). A requerimento do instituidor ou de quem o substitua ou represente, o juiz ordenará a transferência dos valores para instituição semelhante. Sendo caso de falência, caberá pedido de restituição, na forma da lei especial.

E. Alternativas da extinção — Comprovada a impossibilidade da manutenção do bem de família nas condições em que foi instituído, poderá o juiz (art. 1.719), a requerimento dos interessados, extingui-lo ou autorizar a sub-rogação dos bens que o constituem em outros, ouvidos o instituidor e o Ministério Público.

A dissolução da sociedade conjugal não extingue o bem de família (art. 1.721), mas, ocorrida pela morte de um dos cônjuges, o sobrevivente poderá pedir a extinção, se for o único bem do casal. A última espécie de extinção, prevista pelo CC/02 (art. 1.722),

decorre da morte dos pais, seguida pela maioria dos filhos não interditos.

A isenção refere-se a dívidas posteriores ao ato, exceto as fiscais. Os débitos anteriores somente serão impeditivos da constituição do bem de família se o casal não dispuser de outros bens que deixem seus credores, no momento da instituição, ao amparo de qualquer prejuízo.

704. Instituto em desaparecimento — O bem de família, em sua forma clássica, integrada às garantias da propriedade, enquanto direito real, tende a desaparecer do ordenamento jurídico, pela intensidade das pressões econômicas e pela velocidade dos negócios. Tinha aplicação restritíssima, na prática¹¹⁶³, diferentemente do que acontece com a forma criada pela Lei n. 8.009/90, de natureza processual, pois exclui o ônus de responder por dívidas nos casos que menciona, com intensa repercussão na jurisprudência nacional, mantida no final do *caput* do art. 1.711 do CC/02, o qual fez com que retornasse à avaliação dos operadores do

direito, com as novidades inseridas até o art. 1.722.

O valor máximo de quinhentos salários mínimos para o imóvel instituído em bem de família foi extinto¹¹⁶⁴, em tentativa de viabilizar esse instituto. A Lei n. 8.009 exige residência de dois anos no prédio, pelos *interessados* (instituidor que não o terceiro e sua família). A residência deve ser anterior à instituição. A comprovação da residência é feita mediante declaração da autoridade policial ou judicial, ou declaração escrita do interessado, acompanhada dos seguintes documentos: notificação do imposto de renda dos últimos exercícios; contrato de locação se houver sido locatário antes da aquisição; contas de água, luz, gás ou telefone, lançados em nome do instituidor nos últimos dois anos¹¹⁶⁵.

A Lei n. 8.009/90 introduziu forma especial de proteção de imóvel residencial próprio do casal ou de entidade familiar, excluindo-o de execução por qualquer tipo de dívida (civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza).

A ementa da lei, que não integra a interpretação do texto legal, refere *impenhorabilidade do bem de família*, mas seu objeto é muito mais amplo, pois beneficia quer a dívida contraída pelos cônjuges, no casamento legal, quer a contraída pelos pais, na união estável, ou pelos filhos.

O requisito formal está na exigência de que o imóvel de residência da família esteja registrado em nome de um dos beneficiários indicados. No imóvel urbano, a impenhorabilidade compreende benfeitorias e equipamentos; no imóvel rural, apenas a sede de moradia e, nos casos do inciso XXVI do art. 5.º da Constituição, a pequena propriedade agrícola trabalhada pela família. Nessa última hipótese, a Lei n. 8.009 ampliou o benefício constitucional, que só impediu a execução *para pagamento de débitos decorrentes de atividade produtiva no imóvel*.

Tratando-se de impenhorabilidade oponível em processo de execução e, portanto, dependente de decisão judicial, a Lei n. 8.009/90 é estranha às responsabilidades do registrador, a quem fica vedado qualquer assentamento (registro ou averbação) que

declare o imóvel impenhorável, a pedido direto do interessado. Só o juiz tem competência para aferir o preenchimento das condições legais.

Quando a impenhorabilidade atingir apenas parte do imóvel, o serventuário deve exigir, no título judicial, a perfeita descrição da área beneficiada e da que continua penhorável, sendo insuficiente, para esse efeito, a indicação de partes ideais.

O STF deu as linhas mestras da plena aplicação da Lei n. 8.009/90, mesmo com respeito a penhoras cumpridas antes de sua vigência, em sessão Plenária, sendo relator o Min. Carlos Velloso (*RTJ,164:760*). Disse o relator em seu voto que a penhora “se insere num conjunto de atos que constituem o processo de execução”. Assim sendo, é “ato executório que não incorpora ao patrimônio do credor o bem dela objeto. Quer dizer, a ocorrência do ato processual da penhora não modifica a propriedade do devedor. Essa propriedade só é alterada pela arrematação ou adjudicação”. O Pleno, por maioria (vencido o Min. Marco Aurélio), entendeu aplicável a lei antes da arrematação, mesmo

quanto a penhoras anteriores à sua vigência, sem ofensa ao ato jurídico perfeito ou ao direito adquirido.

Art. 260. A instituição do bem de família far-se-á por escritura pública, declarando o instituidor que determinado prédio se destina a domicílio de sua família e ficará isento de execução por dívida.

Direito anterior: Dec. n. 4.857/39, art. 277, e CPC de 1939, art. 647.

705. Bem de família e a pessoa não casada — A instituição do bem de família também cabe a ambos os companheiros vivendo em união estável, adequada à igualdade de direitos e obrigações do homem e da mulher, diversamente do que dispunha o CC/16, privilegiando a decisão do marido enquanto chefe de família. Mesmo a pessoa não casada, mas que mantenha vida familiar permanente, pode instituir bem de família. Norma de direito material, o art. 260 justifica esse entendimento, afinado com a tendência legislativa dos últimos decênios, de amparo à família não constituída pelo

casamento¹¹⁶⁶. Exemplo expressivo de tal tendência é o da Lei n. 8.009/90, examinado no item anterior, cujos termos subsistem mesmo depois do novo Código Civil.

Isento o bem de família de execução por dívida, não pode ser objeto de hipoteca. Contratada esta, o oficial imobiliário lhe recusará o registro.

706. Não é permitido bem de família sobre terreno — O *domicílio* da família acentua a ideia de abrigo, de ponto de recolhimento e proteção de seus componentes; daí a inviabilidade de registro quando o imóvel seja apenas terreno¹¹⁶⁷. Apresentado, pois, a registro título instituindo bem de família, o oficial lhe recusará o assentamento se pertinente a terra nua. A clareza do art. 1.712 do CC/02 se impõe ao aludir a prédio residencial, urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios. Da escritura deve, obrigatoriamente, constar menção de prédio residencial acompanhada do comprovante de recolhimento do respectivo imposto predial ou do alvará de vistoria (“habite-se”).

Art. 261. Para a inscrição do bem de família, o instituidor apresentará ao oficial do registro a escritura pública de instituição, para que mande publicá-la na imprensa local e, à falta, na da capital do Estado ou do Território.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 648.

707. Publicação do edital como função do serventuário — Os arts. 262 a 265 constituem regras procedimentais a serem obedecidas e que não conflitam com as disposições editadas com o CC/02, persistindo, assim, sua aplicabilidade. A *inscrição* a que alude o artigo corresponde ao *registro* (art. 167, I, 1). Cabe ao serventuário, tendo recebido a escritura pública, adotar as providências relacionadas com a divulgação, na forma do artigo seguinte¹¹⁶⁸. Tratando-se de pessoas casadas ou em união estável, a instituição depende da participação do casal.

A apresentação da escritura e de documentos que a acompanham dispensa requerimento suplementar da parte para seu lançamento no protocolo. Autuados, os documentos são examinados nos trinta dias

seguintes ao de sua recepção na serventia imobiliária.

Não é caso da publicação pela imprensa, pois nessa parte o art. 261 foi revogado pelo CC/02, que não impõe a informação editalícia.

Art. 262. Se não ocorrer razão para dúvida, o oficial fará a publicação, em forma de edital, do qual constará:

I — o resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião que o fez, situação e características do prédio;

II — o aviso de que, se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro em 30 (trinta) dias, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito e perante o oficial.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 649.

708. Reclamação do interessado deve ser clara — O verbo *reclamar* e o substantivo *reclamação* estão mal-empregados, conforme se vê da definição dada no comentário do art. 264, mas não é mais o caso de

reclamação perante o oficial para novas instituições.

O art. 262 foi revogado pelo CC/02, conforme esclarecido no item precedente. Todavia, havendo lesão ou ameaça de lesão de interessado, este poderá adotar as medidas cabíveis em sua defesa. Se o pedido for tido por improcedente e defluir daí prejuízo ao direito do instituidor, responderá o reclamante pelas perdas e danos a que der causa.

Se o credor prejudicado não reclamar, nem por isso perde direito à execução por dívida anterior à instituição do bem de família¹¹⁶⁹.

Art. 263. Findo o prazo do n. II do artigo anterior, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no Livro n. 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita e restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 650.

709. Inscrição como sinônimo de registro — Todo aquele que *se julgar prejudicado* deve dirigir-se, por escrito, ao oficial, manifestando-lhe oposição ao pedido do instituidor. Inexistindo quem reclame, o registro será feito na matrícula (art. 167, I, 1, c/c o art. 178, VII). Regulado por inteiro no CC/02 e extinta a publicação exigida pelo art. 261 desta lei registrária, fica prejudicada a forma prevista pelo art. 263, salvo para registros requeridos antes de janeiro de 2003 e, portanto, sob a égide do Código de 1916.

A errônea referência à *inscrição*, em condenável quebra do sistema do art. 168, leva à forçada exegese de entender o vocábulo no mesmo sentido de registro, o qual, para ser feito, não depende de ordem judicial, mas da verificação, pelo serventuário, de que no prazo dos editais ninguém reclamou. Havendo reclamação e, mesmo assim, sendo lançado o “bem de família” no assentamento imobiliário, ocorrerá nulidade do registro, sem prejuízo de sanção disciplinar contra o responsável.

A restituição do instrumento é conforme com a orientação geral que a lei segue a

respeito. A *nota*, a que alude a parte final do artigo, é declaração resumida, por carimbo, lançado no título, dos atos praticados¹¹⁷⁰.

O registro pode ser cancelado, conforme se viu na abertura deste capítulo, a requerimento do interessado quando, falecendo um dos cônjuges, o sobrevivente pedir a extinção do bem de família, se for o único bem do casal, ouvida previamente a entidade administrativa encarregada da administração dos valores mobiliários envolvidos. O bem de família extingue-se com a morte de ambos os cônjuges e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos à curatela¹¹⁷¹.

Art. 264. Se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial, ao instituidor, cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de haver sido suspenso o registro, cancelando a prenotação.

§ 1.º O instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação.

§ 2.º Se o juiz determinar que se proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação

competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexecúvel em virtude do ato da instituição.

§ 3.º O despacho do juiz será irrecorível e, se deferir o pedido, será transcrito integralmente, juntamente com o instrumento.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 651.

710. Reclamação torna imprescindível prova da solvência — *Reclamação* tem, no artigo, o sentido de oposição fundamentada ao pretendido registro. Trata-se de norma procedimental, envolvendo matéria à qual o CC/02 não faz referência. Assim, o art. 264 prossegue em vigor.

Apresentada ao oficial reclamação por escrito, lançada no protocolo, como um título qualquer, automaticamente se susta o complemento da instituição do bem de família, restituída a escritura ao instituidor, nela asentados os motivos da suspensão, cancelada a prenotação. A razão é simples: o

instituidor não é obrigado a produzir, perante o cartório imobiliário, prova antecipada de sua solvência. Só a reclamação detona o procedimento probatório, o qual não carece de ter, necessariamente, feição contenciosa, podendo processar-se perante o juiz corregedor ao qual estiver subordinado o cartório.

A decisão determinando o registro não tem característica de coisa julgada, e, por isso, o reclamante tem ação ordinária para obter sua anulação, pela via litigiosa.

Se a reclamação for repelida em juízo, e o instituidor persistir no propósito, apresentará novamente os papéis, que, depois de prenotados, terão seguimento normal.

711. Execução sobre o prédio apesar da instituição do bem de família — Evidenciado prejuízo em execução sobre dívidas do instituidor, esta poderá incidir normalmente sobre o prédio, apesar do registro.

Se, não obstante a impugnação do credor, o juiz determinar o registro da instituição, seu despacho será registrado por inteiro, mediante averbação na matrícula. O

particípio *transcrito* não é usado no sentido técnico da antiga transcrição, mas no de integral reprodução nos assentamentos imobiliários.

O instituidor pode, se a reclamação for declarada sem fundamento, cobrar do reclamante repellido, em juízo, as perdas e danos que tenha, eventualmente, sofrido.

Art. 265. Quando o bem de família for instituído juntamente com a transmissão da propriedade (Dec.-Lei n. 3.200, de 14-4-1941, art. 8.º, § 5.º), a inscrição far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

712. Empréstimo para casar e bem de família — O Decreto-Lei n. 3.200/41 foi um marco nas normas sobre a organização e a proteção da família, modificando em pontos importantes o direito anterior. Autorizou institutos e caixas de previdência, caixas econômicas federais a conceder a associados ou trabalhadores empréstimo com vistas ao

casamento, em condições especificadas no texto.

O Decreto-Lei n. 3.200/41 não é aplicável, pois o CC/02 o revogou, bem como ao art. 265, no qual consta a remissão. O bem de família, nesse e nos demais casos enunciados no capítulo, depende, para ser registrado, da prévia matrícula (arts. 195 e 237).

Capítulo X

DA REMIÇÃO DO IMÓVEL HIPOTECADO

713. Os que podem pedir remição — A LRP, vigorante desde 1.º de janeiro de 1976, revogou o CPC, no referente à remição, cuja vigência havia começado em 1973. O CC/02, por sua vez, tendo disposto sobre a matéria nos arts. 1.479 a 1.481, revogou, nessa parte, a LRP, nos arts. 266 a 268, cujos comentários foram ajustados à regra codificada.

Pouco importa a forma da aquisição para que o adquirente exerça esse direito: por ato entre vivos, a título gratuito ou oneroso ou por sucessão hereditária, aí compreendidos, portanto, o comprador, o herdeiro e o legatário. As demais alternativas são nominadas nos n. 700 e seguintes.

A função do registrador não sofre influência da variação gramatical entre remição, conforme aqui se lê, e remissão, também encontrada em outras leis. Ambas se referem ao ato de remir, isto é, perdoar, adquirir de novo ou quitar.

714. Natureza da remição — Na LRP na forma aqui tratada a remição libera o imóvel do ônus, mediante satisfação do credor, na inteireza de seu crédito; o credor passa, pois, a não ter justo motivo para manter o vínculo real garantidor de seu direito. Na remissão o credor libera o devedor do encargo pelo perdão da dívida, muito embora haja discussão entre os gramáticos a respeito.

A oposição entre o direito real de propriedade, pelo registro da aquisição no cartório imobiliário, e o direito real de garantia, pelo registro da correspondente escritura ou de outro título em que se conformou a hipoteca, é aparente. O direito de usar, gozar e dispor da propriedade não encontra limite na hipoteca, quando o proprietário se dispõe a quitá-la. O credor de segunda hipoteca está na mesma posição:

satisfeita com a quitação a preferência de quem detiver a primeira, há substituição na ordem prioritária da execução sobre o devedor.

715. Remição como instituto processual — A remição, enquanto ato do processo, é exercível entre a arrematação dos bens em praça ou leilão e a assinatura do auto; entre o pedido de adjudicação e a assinatura do auto, havendo um só pretendente; ou entre o pedido de adjudicação e a publicação da sentença, havendo vários pretendentes¹¹⁷². Vigente o CC/02 a partir de 10 de janeiro de 2003, seus arts. 1.429, 1.481 a 1.484, 1.505 e 1.510 deverão ser observados pelo registrador no que couber.

Art. 266. Para remir o imóvel hipotecado, o adquirente requererá, no prazo legal, a citação dos credores hipotecários propondo, para a remição, no mínimo, o preço por que adquiriu o imóvel.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 394.

716. Sub-rogação legal em favor do remissor — *Remir* tem, no dispositivo, assim como no art. 1.479 do CC/02, o significado de resgatar, de liberar do gravame hipotecário. Desde que haja duas hipotecas incidentes sobre o imóvel e o devedor não se ofereça para remir a primeira, pode substituí-lo o credor da segunda, pedindo remição, consignando a importância do débito e (havendo processo judicial) as respectivas despesas.

Hipótese de sub-rogação legal é a que resulta da remição, pelo segundo credor, sobre os direitos da primeira¹¹⁷³.

Igual direito cabe a quem adquira imóvel hipotecado, desde que exerça o direito em trinta dias a contar do registro da aquisição (CC/02, art. 1.481).

Há, ainda, remição quando o cônjuge, o ascendente ou o descendente do devedor remir o imóvel hipotecado, na execução, mediante depósito do preço da alienação ou adjudicação¹¹⁷⁴, visto que a matéria só interessa ao oficial no momento de cumprir a sentença.

O art. 266 refere-se apenas ao adquirente que queira exercer direito de remir imóvel hipotecado.

A citação será judicial, e o correspondente processo terá caráter contencioso. As partes interessadas, entretanto, não estão impedidas de solução conciliatória, desde que o credor assine, com o vendedor, escritura de venda do imóvel gravado¹¹⁷⁵.

Art. 267. Se o credor, citado, não se opuser à remição, ou não comparecer, lavrar-se-á termo de pagamento e quitação e o juiz ordenará, por sentença, o cancelamento da hipoteca.

Parágrafo único. No caso de revelia, consignar-se-á o preço à custa do credor.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 395.

717. Formalidades de cunho processual alheias ao registro — Os arts. 267 e 268 foram revogados implicitamente pelo art. 1.481 do CC/02, mas as anotações a respeito subsistem. O prazo de quinze dias, previsto no CPC, no qual o credor, citado, deve comparecer, correrá em cartório a contar da

juntada do mandado. Esgotado, sem resposta do credor, dará ensejo a que o escrivão lavre termo de pagamento e quitação a pedido do adquirente. Homologado pelo juiz, será expedido mandado ao oficial do registro imobiliário, para que averbe o cancelamento da hipoteca.

O credor será intimado do depósito para, querendo, levantar a importância. Para remir, o adquirente ingressará em juízo no prazo decadencial de trinta dias, seguintes à aquisição (CC/02, art. 1.481). Essas formalidades, porém, são alheias ao interesse do oficial imobiliário, ao qual caberá cumprir, como nela se contiver, a ordem do juiz, apenas lhe competindo declarar dúvida se houver discordância insuperável com elementos existentes em seus livros.

A consignação é processada no juízo competente segundo a lei local. Efetuado o depósito, os juros e os riscos cessam para o adquirente¹¹⁷⁶. Oferecido recurso, a reforma da sentença que deferir o pedido só produzirá efeito em relação ao consignatário depois de esgotados os recursos interponíveis¹¹⁷⁷ e de cancelado o registro da

remição anteriormente deferida, cabendo ao delegado cumprir a decisão judicial que lhe for apresentada.

Art. 268. Se o credor, citado, comparecer e impugnar o preço oferecido, o juiz mandará promover a licitação entre os credores hipotecários, os fiadores e o próprio adquirente, autorizando a venda judicial a quem oferecer maior preço.

§ 1.º Na licitação, será preferido, em igualdade de condições, o lance do adquirente.

§ 2.º Na falta de arrematante, o valor será o proposto pelo adquirente.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 396.

718. Licitação apenas entre os credores — A hipótese de impugnação pelo credor é tratada no art. 1.481, §§ 1.º e 2.º, do CC/02, também alheia às responsabilidades do delegado registral. Se o credor impugnar a quantia oferecida serão convocados os outros credores para que, perante o juiz, façam oferta de preço, no prazo que

lhes for dado. Não é caso de citação, mas de notificação, para que lancem sobre o bem.

A referência a *condições* indica possibilidade de pagamento a prazo, embora esta não tenha merecido menção expressa.

Não é hipótese necessária de praça, podendo o juiz colher ofertas, em propostas secretas, de todos os interessados, pois a licitação só a estes é aberta¹¹⁷⁸, reunindo apenas os credores hipotecários com título registrado.

Os fiadores são os do devedor, os quais têm interesse em preço do imóvel que, pelo menos, os libere da fiança.

A *licitação* tem, na espécie, caráter exclusivo. Consiste no acolhimento de ofertas de preço por quem tenha interesse jurídico na remição (credor, adquirente, fiador), obedecidas as condições legais e assegurada igualdade de tratamento para os concorrentes.

Assim como acontece em relação aos dois artigos anteriores e aos que se seguem, até o 276, o capítulo tem pouco que ver com os registros públicos, pois diz respeito ao

processo judicial da remição especial de imóvel hipotecado.

Art. 269. Arrematado o imóvel e depositado, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, o respectivo preço, o juiz mandará cancelar a hipoteca, subrogando-se no produto da venda os direitos do credor hipotecário.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 397.

719. Complemento da remição e cancelamento da hipoteca — A regra do art. 269 foi substituída pela prevista no art. 1.482 do CC/02. Havendo o depósito do valor proposto, por qualquer pessoa que compareceu à licitação, promovida na forma do artigo anterior, completa-se a remição. A seguir será expedido mandado ao cartório imobiliário, para que, por averbação de cancelamento, fique o imóvel liberado da hipoteca, que se extingue (art. 251 da LRP, a cujo comentário remeto o leitor).

A expedição do mandado não depende do levantamento da importância depositada pelo credor.

A sub-rogação opera-se, de pleno direito, em favor do adquirente, que paga ao credor hipotecário [1179](#).

A arrematação é processada na vara judicial competente e resulta na expedição de carta [1180](#), cujos elementos formais são examinados pelo registrador [1181](#).

Art. 270. Se o credor de segunda hipoteca, embora não vencida a dívida, requerer a remição, juntará o título e certidão da inscrição da anterior e depositará a importância devida ao primeiro credor, pedindo a citação deste para levantar o depósito e a do devedor para dentro do prazo de 5 (cinco) dias remir a hipoteca, sob pena de ficar o requerente sub-rogado nos direitos creditórios, sem prejuízo dos que lhe couberem em virtude da segunda hipoteca.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 400.

720. Remição da primeira hipoteca pelo credor da segunda — O art. 1.477 do CC/02 permite a execução, pelo segundo credor, de dívida vencida, apenas depois do

vencimento da primeira, salvo em caso de insolvência do devedor, mas seu exame é alheio ao interesse do oficial imobiliário.

A sub-rogação (CC/02, art. 346), em favor do requerente, independe de formalidade maior. Decorre do pagamento da primeira hipoteca.

Em mais uma impropriedade de linguagem a lei registrária alude a *certidão da inscrição anterior*. Trata-se, como se viu no comentário do art. 168, de registro, enquanto designação unificada das antigas inscrições e transcrições. De assentamentos posteriores à LRP, o interessado exhibe cópia reprográfica autenticada da matrícula, com todos os registros dela.

Art. 271. Se o devedor não comparecer ou não remir a hipoteca, os autos serão conclusos ao juiz para julgar por sentença a remição pedida pelo segundo credor.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 401.

721. Extinção da preferência do devedor — A matéria tratada no art. 271 deve ser compatibilizada com o disposto no art.

1.478 do CC/02. Silente o devedor, no quinquídio, entende-se que não tem interesse em remir a hipoteca, cessando sua preferência, abrindo ensejo a que o credor da segunda hipoteca (art. 270) tenha seu pedido deferido.

Proferida decisão, pelo juiz, que dê provimento à pretensão do autor, e transitando em julgado, poderá este requerer o cancelamento da primeira hipoteca.

O cancelamento será cumprido pelo oficial imobiliário ante mandado judicial expresso [1182](#).

Art. 272. Se o devedor comparecer e quiser efetuar a remição, notificar-se-á o credor para receber o preço, ficando sem efeito o depósito realizado pelo autor.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 402.

722. Exercício de preferência, pelo devedor, na remição — Sem interesse direto para o registrador, cabe o exame do art. 272 em cotejo com o art. 1.478 do CC/02. No artigo anterior se examinou o não comparecimento do devedor, aqui previsto. O

devedor, em cinco dias, diz querer a remição. Faz, ao mesmo tempo, o depósito de importância correspondente ao crédito do primeiro credor hipotecário.

Ou o devedor ou o segundo credor hipotecário poderá, em seguida à sua remição, pedir o cancelamento da primeira hipoteca, mediante mandado expedido ao oficial do registro imobiliário [1183](#).

Art. 273. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, a remição, que abrangerá a importância das custas e despesas realizadas, não se efetuará antes da primeira praça, nem depois de assinado o auto de arrematação.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 403.

723. Disposição especial para quando a primeira hipoteca esteja em execução

— O direito anterior só permitia a remição após o vencimento da segunda hipoteca. A LRP trouxe novidade, ensejando-a mesmo antes de vencida, se o primeiro credor não estiver promovendo a execução. Se esta houver sido iniciada, a remição sofrerá duas

alterações: compreenderá custas e despesas, inclusive honorários de advogado, e aguardará o intervalo entre a primeira praça e a assinatura do auto de arrematação.

A tudo será estranho o oficial de imóveis, que examinará, apenas, os requisitos formais da carta de remição, cujos elementos formais são os mesmos da carta de arrematação [1184](#).

Art. 274. Na remição de hipoteca legal em que haja interesse de incapaz intervirá o Ministério Público.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 404.

724. Remição da hipoteca legal — A hipoteca legal surge no CC/02 nos arts. 1.489 a 1.491. As hipóteses de aplicação do art. 274 da LRP estão no art. 1.489, que o registrador deve observar para a correspondente inscrição, do mesmo modo que acontece com as hipotecas em geral (art. 1.492). A hipoteca legal é remível na forma por que o são as hipotecas especiais [1185](#).

O processo é o mesmo que se examinou nos comentários aos artigos anteriores.

A lei preserva o patrimônio da mulher casada, dos descendentes, de pessoas que não têm a administração de seus bens, entre outras, com a hipoteca legal, que, para valer contra terceiros, é levada ao registro imobiliário ¹¹⁸⁶. A intervenção do Ministério Público é na função de fiscal da lei ¹¹⁸⁷, sendo essencial à validade do ato.

O oficial do registro observará, no título que lhe for submetido, se tal intervenção ocorreu, verificado o interesse do incapaz.

Art. 275. Das sentenças que julgarem o pedido de remição caberá o recurso de apelação com ambos os efeitos.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

725. Apelação impede que se complete a remição — O recurso de apelação, quando recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo, veda ao juiz que inove no processo, sendo inviável execução provisória.

A remição, portanto, não se completará enquanto, havendo recurso, este penda de julgamento. Havendo, no título, notícia de

apelação, conferirá, o serventário de imóveis, a certidão do trânsito em julgado da respectiva sentença. A remição dá origem a um cancelamento, o qual somente será averbado quando inexistir recurso interponível (art. 252).

O recurso pode ser averbado na matrícula (art. 167, II, 12)[1188](#).

Art. 276. Não é necessária a remição quando o credor assinar, com o vendedor, escritura de venda do imóvel gravado.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

726. Assinatura, pelo credor, da escritura de venda do imóvel hipotecado—A formalidade da remição é dispensável se, comparecendo o credor, assinar a escritura de venda do imóvel gravado. Não haverá ainda sub-rogação, salvo se houver manifestação expressa. No silêncio, se entende que houve dispensa da garantia real, podendo, no registro da escritura, ser averbado o cancelamento da hipoteca.

Na hipótese configurada pelo artigo, cabe ao serventuário de imóveis verificar — sendo vários os credores — se todos compareceram à escritura pública, foram devidamente identificados e aceitaram o negócio jurídico sem ressalva.

Capítulo XI

DO REGISTRO TORRENS

727. Uma instituição de pouco uso —

Instituído no Brasil pelo Decreto n. 451-B, de 31 de maio de 1890, o Registro Torrens não se incorporou plenamente à realidade da vida jurídica brasileira, sendo raro seu uso. O CPC de 1973 manteve o Código de 1939, nesse capítulo, sendo revogado pela LRP. O CC/02, repetindo o de 1916, não fez menção à espécie, sem que da exclusão resultasse a revogação dos arts. 277 e seguintes, aqui examinados, os quais não conflitam com a lei civil. A função jurídica do Torrens é compatível com as faculdades atribuídas ao proprietário no art. 1.228 do CC/02 em seu § 1.º, e não ofende as proibições do § 2.º. Com a aplicação do sistema de

georreferenciamento por satélite a utilidade do Torrens tenderá a se extinguir.

Dados o elevado custo e a sistemática difícil que adota, ficou alheio ao conhecimento e à utilização generalizada pelos titulares da propriedade imobiliária, neste país. As disposições existentes em lei, quanto ao seu regime, pela raridade de sua aplicação, estão entre as que caíram em desuso¹¹⁸⁹.

O sistema não tem condição de ser efetivamente adotado entre nós. Em cada registro haverá necessidade de ação judicial, que pode assumir “o caráter de contenciosa, reivindicatória do imóvel que se intenta registrar”¹¹⁹⁰. Mantida, porém, a normatividade específica na LRP, não há como fugir de sua avaliação, quando mais não seja, pelo aspecto histórico.

Art. 277. Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolizará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 457.

728. Só imóvel rural pode ser objeto de Registro Torrens — Apenas imóveis rurais são registráveis no sistema Torrens. Somente o proprietário tem legitimação para o requerer, mediante regular comprovação de seu domínio (art. 278, I). É, porém, facultativo, e, desse modo, alheio à regra do art. 169. Constitui aprimoramento opcional posto à disposição dos interessados.

729. Objetivos visados pelo Registro Torrens — A exposição de motivos que justificou a introdução do Registro Torrens ao chefe do Governo Provisório, em 1890, enunciava “três princípios cardeais”:

1) instituição de processo expurgativo, destinado a precisar e delimitar a propriedade, a “fixar de modo irrevogável, para com todos, os direitos do proprietário, autenticando-os em um título público”;

2) criação de sistema adequado a patentear exatamente a condição jurídica do solo;

3) mobilização da propriedade territorial, de modo a assegurar sua pronta transmissão e a constituição fácil de hipotecas e sua cessão por via de endosso.

730. Processo misto — O procedimento previsto na lei começa perante o serventuário de imóveis, a quem incumbe um primeiro exame da pretensão do interessado, antes de enviar a autuação ao juiz competente (art. 281).

A referência a pedido “em termos de ser despachado” significa formal acordo com os requisitos impostos pelo art. 278.

Art. 278. O requerimento será instruído com:

I — os documentos comprobatórios do domínio do requerente;

II — a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;

III — o memorial de que constem os encargos do imóvel, os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências;

IV — a planta do imóvel, cuja escala poderá variar entre os limites: 1:500m (1/500) e 1:5.000m (1/5.000).

§ 1.º O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

a) empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão;

b) a planta será orientada segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;

c) fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral.

§ 2.º Às plantas serão anexados o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 459.

731. Prova do domínio é condição de viabilidade do pedido — O requerimento é endereçado ao oficial do cartório imobiliário onde se encontre a área rural, com a comprovação de domínio adquirido por qualquer das formas previstas em lei [1191](#).

O requerente indicará ônus, vínculo, servidão ou passagem forçada que exista, em relação ao imóvel, e todos os interessados que devam ser notificados, à custa do peticionário, sob pena de não valer a decisão quanto a eles (art. 283).

A planta deve incluir esclarecimento expresso sobre a escala em que é feita, sob a responsabilidade do técnico que a assinar e do requerente.

O memorial deve referir obrigatoriamente que foram satisfeitos os requisitos previstos nas letras do inciso IV.

A incorporação da planta à carta geral cadastral se viabilizará durante a primeira metade do século XXI, graças aos métodos de geo-referenciamento por satélite, implementados pelo interesse federal em adequá-los à incidência tributária.

A letra *b* do § 1.º refere “mediano”, mas é erro de impressão: leia-se “meridiano”.

A prova a ser produzida pelo requerente deve ser cabal. Havendo títulos sucessivos sobre a área objeto do pedido, serão eles coincidentes entre si, de modo a se

compatibilizarem com a natureza constitutiva e legitimadora da respectiva matrícula [1192](#).

Art. 279. O imóvel sujeito a hipoteca ou ônus real não será admitido a registro sem consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem se tenha instituído o ônus.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 458, parágrafo único.

732. Concordância do titular de direito real de garantia deve acompanhar o requerimento — A expressão *não será admitido a registro* é relativa, pois só tem aplicação para o processo Torrens. Neste a existência de ônus reais obsta o assentamento.

O oficial do registro de imóveis não recusará o recebimento do pedido, nem deixará de o protocolar, mesmo que instruído de modo imperfeito. Todavia, recusará seu encaminhamento se, verificada a existência de ônus real sobre o imóvel, faltar a anuência do credor. Esta pode ser manifestada no próprio requerimento ou em outro papel,

público ou particular, sendo exigida, neste último, a firma reconhecida.

O registro pode mudar características do imóvel constantes de assentamentos anteriores, interferindo, portanto, com o credor da hipoteca ou do ônus real que lhe tenha sido imposto.

Art. 280. Se o oficial considerar irregular o pedido ou a documentação, poderá conceder o prazo de 30 (trinta) dias para que o interessado os regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 460, caput.

733. Critério para exame e encaminhamento da documentação — O oficial considerará o pedido *regular* ou *irregular* segundo critério formal. Verificará, portanto, se cada um dos itens do art. 278 foi bem observado, suscitando dúvida em caso de recusa ao atendimento de exigência que, a seu ver, deva ser satisfeita¹¹⁹³.

O desacordo do interessado deve ser manifestado por escrito, com requerimento endereçado ao serventuário de que este declare dúvida ao juiz competente, que é o corregedor do cartório, na forma da lei de organização judiciária.

Apesar de o predicado *poderá* sugerir que a concessão de prazo é facultativa, a interpretação sistemática leva a exegese diversa. No processo normal de registro, o pedido recebe a prenotação e, em seguida, ou é registrado em trinta dias (art. 188) ou é devolvido ao interessado com exigência (art. 198). Se houver requerimento escrito do interessado é suscitada dúvida, a ser impugnada em quinze dias perante o juiz competente (art. 198, III).

Assim, o prazo para satisfação da exigência só não será concedido se o requerente, desde logo, afirmar sua recusa ou sua impossibilidade de a atender e preferir a declaração de dúvida.

Art. 281. Se o oficial considerar em termos o pedido, remetê-lo-á a juízo para ser despachado.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 460.

734. Cabe ao serventuário o pré-exame do pedido — Da mesma forma que o oficial examina qualquer título que lhe seja submetido, também no caso do sistema Torrens é sua função verificar se as condições exigidas em lei foram atendidas.

Seu exame situa-se no âmbito formal: não lhe é permitido, por exemplo, questionar a substância probante de atos modificatórios da propriedade ou se a planta enuncia, ou não, o verdadeiro levantamento do imóvel.

Denunciará, entretanto, discrepância entre o enunciado nos seus assentamentos e o apresentado no pedido, declarando dúvida, se a entender grave, mas desde que o interessado a requeira^{[1194](#)}.

Art. 282. O juiz, distribuído o pedido a um dos cartórios judiciais, se entender que os documentos justificam a propriedade do requerente, mandará expedir edital que será afixado no lugar de costume e publicado uma vez no órgão oficial do Estado e três vezes na imprensa local, se houver,

marcando prazo não menor de 2 (dois) meses, nem maior de 4 (quatro) meses para que se ofereça oposição.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 461.

735. Publicidade ativa, para conhecimento de terceiros — O edital é forma de conhecimento transmitido ativamente a todos os terceiros, usada apenas em alguns casos. O registro de imóveis tem feição passiva, como repositório de assentamentos imobiliários; todavia, em hipóteses excepcionais, assume forma ativa, como neste artigo¹¹⁹⁵.

O interessado deve, uma vez publicados os editais, juntar os respectivos comprovantes de divulgação aos autos, que se destinam a ficar arquivados, uma vez encerrado o processo (art. 288).

O prazo de dois a quatro meses é fixado a critério do juiz, com base nas distâncias e na existência ou não de jornal local e da periodicidade de sua publicação.

Vigente antes da CF/88, o art. 282 alude a *cartórios judiciais*, que são oficializados. Distinguem-se, pois, das serventias notariais

e de registro, que exercem serviços em caráter privado por delegação do Poder Público¹¹⁹⁶. Ajusta-se a esse quadro o art. 2.º da LRP, que os atribui a serventuários privativos. Assim, o processo Torrens não tem curso perante o cartório imobiliário, mas em serventia comum aos serviços forenses da comarca, na forma da lei local.

Art. 283. O juiz ordenará, de ofício ou a requerimento da parte, que, à custa do peticionário, se notifiquem do requerimento as pessoas nele indicadas.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 462.

736. Pessoas a serem notificadas — Há uma discrepância entre o enunciado do artigo e os atos processuais aos quais a lei faz referência. No art. 282 se lê que há pessoas a serem notificadas, que podem manifestar “oposição”. O art. 285 alude à *contestação*, e seu § 1.º cuida de *réu*.

O edital, portanto, tem efeito de *citação*, como chamamento a juízo, de todos os interessados, para que se defendam¹¹⁹⁷.

A *notificação* será efetuada por oficial de justiça, nas pessoas dos interessados e, sendo casados, na de seus cônjuges.

O requerente do Registro Torrens responde pelas custas judiciais, em relação às quais a União tem competência para determinar normas gerais, e o Estado tem competência concorrente, segundo as condições locais¹¹⁹⁸.

Art. 284. Em qualquer hipótese será ouvido o órgão do Ministério Público, que poderá impugnar o registro por falta de prova completa do domínio ou preterição de outra formalidade legal.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 460, § 2.º.

737. Intervenção obrigatória do Ministério Público — A ouvida do Ministério Público é obrigatória. Sua impugnação tanto que manifestada tem força impeditiva do Registro Torrens. Transforma pedido administrativo em processo contencioso, no rito ordinário (art. 286).

Quando a lei considere necessária tal intervenção, a parte promove a intimação do

representante do Ministério Público, sob pena de nulidade do processo¹¹⁹⁹. É a hipótese presente, porque há interesse público, evidenciado pela natureza do pedido, nos casos de Registro Torrens.

Intervém não de forma substitutiva das partes, mas para explicitar deficiência da prova dominial ou preterição de formalidades impostas em lei, para que o sistema Torrens seja aplicado ao imóvel. A exegese do CPC/39, entretanto, levou à conclusão de não ser obrigatória a intervenção do Ministério Público¹²⁰⁰, sendo admissível a validade do ato desde que feita a plena prova do domínio e observadas as formalidades legais. O art. 284 não dá margem a alternativa: a ouvida desse órgão é imprescindível, o que se afina com seu papel constitucional¹²⁰¹.

Art. 285. Feita a publicação do edital, a pessoa que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá contestar o pedido no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1.º A contestação mencionará o nome e a residência do réu, fará a descrição exata do imóvel e indicará os

direitos reclamados e os títulos em que se fundarem.

§ 2.º Se não houver contestação, e se o Ministério Público não impugnar o pedido, o juiz ordenará que se inscreva o imóvel, que ficará, assim, submetido aos efeitos do Registro Torrens.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 463.

738. Contestação do interessado e impugnação do Ministério Público, após o edital — O edital é divulgado com o prazo que lhe for atribuído pelo juiz, entre dois e quatro meses (art. 282). Esgotado o prazo, começam a correr os quinze dias para a contestação dos interessados. O promotor público, entretanto, pela força contestatória dada à sua impugnação, tem sessenta dias para a oferecer [1202](#).

739. Requisitos da contestação — Todo aquele que tenha direito de qualquer espécie afetável pelo registro pode contestar o pedido. Estão nessa condição, por exemplo, os confrontantes, os titulares de crédito hipotecário ou rural.

A defesa do interessado (réu) deve obedecer a requisitos específicos, além dos previstos na lei processual¹²⁰³, contendo seu nome e endereço. A *descrição exata* não carece de ser feita mediante levantamento técnico, mas deve ser clara, acentuados os aspectos divergentes com o pedido. Limitará os pontos de controvérsia. A titulação do réu será enunciada em ordem, também sendo contraposta à do autor, no que esta seja impugnável.

Art. 286. Se houver contestação ou impugnação, o procedimento será ordinário, cancelando-se, mediante mandado, a prenotação.

Direito anterior: CPC de 1939, art. 464.

740. Procedimento ordinário cancela prenotação — O procedimento ordinário rege-se pelas disposições dos Livros I e II do CPC, especialmente a partir do art. 282.

Ao despachar a contestação ou imediatamente a seguir, o juiz determinará expedição de mandado ao oficial imobiliário, para que cancele a prenotação. Se a providência for omitida, ainda assim não assegurará a

preferência que dela advém (art. 186), pois a ineficácia decorre do oferecimento da contestação. O pronto cancelamento da prenotação não é obstado pelo que dispõe o art. 259. Contestado o pedido, forma-se a lide. O debate percorre, a partir de então, o trâmite próprio do procedimento ordinário, sem alterar o registro dominial preexistente, pressuposto do Torrens. Embora em sentido amplo também seja um *registro*, a prenotação não interfere com o direito decorrente do Registro Torrens.

A norma não se destina ao registrador, que é estranho ao contraditório estabelecido entre as partes ou entre o requerente e o Ministério Público.

Art. 287. Da sentença que deferir, ou não, o pedido, cabe o recurso de apelação, com ambos os efeitos.

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

741. Apelação em ambos os efeitos — A apelação é oponível pelas partes ou pelo Ministério Público, no prazo de quinze dias para aquelas e de trinta para este. Cabe

recurso da sentença que, pelo deferimento, ou não, do pedido, tenha encerrado o processo de primeiro grau, com decisão de mérito ou sem esta. Através dela o órgão judiciário de segundo grau exercerá a função de julgar, revendo a decisão, para o completo reexame da prestação jurisdicional, até mesmo quanto à sua admissibilidade¹²⁰⁴.

Recebida a apelação no efeito devolutivo, toda a questão é revista pelo tribunal, quando a impugnação do vencido abrange o decisório em sua totalidade; ou um segmento da sentença, quando o recurso tem por objeto apenas uma parte dela¹²⁰⁵.

Art. 288. Transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreverá, na matrícula, o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, arquivando em cartório a documentação autuada.

Direito anterior:CPC de 1939, art. 463, § 4.º.

742. Execução da sentença — “A sentença faz coisa julgada às partes entre as

quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros¹²⁰⁶”.

Tendo adquirido o caráter de coisa julgada, a sentença proferida no processo de Registro Torrens é exequível, exigindo transposição de seu inteiro teor para a matrícula. A execução se cumpre mediante mandado entregue por oficial de justiça ao serventário de imóveis.

743. Função de arquivo — Também neste dispositivo se acentua a função de repositório documental atribuída ao cartório de registro imobiliário. Acompanhando o mandado, serão enviados os documentos que instruíram o pedido, os quais merecerão exame do oficial, para verificar se estão completos e se permitem o registro pretendido.

Capítulo XII

INCORPORAÇÃO, LOTEAMENTO, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, LETRA E CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Seção I - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Seção II - PARCELAMENTO DO SOLO

URBANO

Seção III - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM
GARANTIA

Seção IV - LETRA E CÉDULA DE
CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Neste capítulo, situado fora do contexto da LRP, foram reunidas, em quatro seções autônomas, observações referentes ao assentamento de incorporações imobiliárias para formação dos condomínios horizontais em edificações, dos loteamentos e

desmembramentos do solo urbano, da alienação fiduciária de imóveis em garantia, da letra e da cédula de crédito imobiliário.

Seção I

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

744. Conceito e espécies — A *incorporação imobiliária* vem legalmente descrita (art. 28, parágrafo único, da Lei n. 4.591/64) como “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”. O CC/02 não conflita com a Lei n. 4.591, quanto à incorporação, pois esta trata do assunto nos arts. 28 a 32 e, quanto aos direitos e obrigações do incorporador, nos arts. 32 a 47.

A solução encontrada, no CC/02, para o condomínio, não foi feliz. Combina normas gerais que se reportam à Lei n. 4.591/64,

cujos arts. 5.º e 6.º se ligam a disposições do CC/16. Também desperta dúvida o uso de variações terminológicas que ora guardam ora excluem vocábulos usados há decênios no enunciado das relações condominiais.

A. Condomínio edilício e suas partes — Ao tratar, nos arts. 1.331 a 1.334, do *condomínio edilício*, substituindo a expressão mais frequente (condomínio em edificações), o CC/02 absorveu em seu texto inúmeras disposições historicamente reservadas para a legislação especial, à qual também se reporta. Assim, o registrador imobiliário deve atentar para as normas codificadas e as especiais, em cuidadosa avaliação sistemática, que aqui se pretende esclarecer.

O art. 1.331 permite que haja em edificações partes que são propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos. Aquilo que se tem definido como *unidades autônomas* vem referido como *partes suscetíveis de utilização independente* (§ 1.º). O enunciado, que não exclui outros elementos, refere apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações

ideais no solo e nas outras partes comuns. Tais partes sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, mantida, portanto, a lei especial.

As partes comuns têm definição descritiva e exemplificativa. Compreendem (§ 2.º) o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais. Estas e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizadas em comum pelos condôminos, não podendo ser alienadas separadamente, ou divididas. São caracterizadas como frações ideais do todo (solo e outras partes comuns), integrando proporcionalmente o valor da unidade imobiliária, considerado em relação ao conjunto da edificação (§ 3.º). Todos os referidos elementos integram o campo das preocupações do registrador, quando lhe sejam apresentados os documentos da incorporação, sem modificação especial ao que tem ocorrido desde a Lei n. 4.591/64. No condomínio de casas, a menção das partes

comuns deve trazer a clara colocação dos seus acessos, como se vê no item seguinte.

Está no § 5.º que o terraço de cobertura é parte comum, permitida disposição contrária da escritura de constituição do condomínio. *Terraço de cobertura* é a área superior do prédio, sem espaços fechados ou instalações privativas, salvo ajuste diverso na escritura de constituição. Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público, sendo proibido seu encravamento.

As disposições codificadas dão regras gerais completadas pela legislação especial (arts. 5.º e 6.º da Lei n. 4.591/64).

O prédio pode ser construído depois da lei existir antes ou após a vigência dela, e ser transformado em propriedade condominial, submetido — para instituição do condomínio — à caracterização de unidades autônomas, bem identificadas, e das partes comuns. A explicação vem no art. 1.332 do CC/02.

B. Registro — O condomínio edilício, seja por ato entre vivos, seja por testamento, existe a contar do momento em que registrado no Cartório de Registro de Imóveis. O

Código impõe cuidado ao registrador na verificação do seguinte:

a) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estrema-das umas das outras e das partes comuns, no que a Lei n. 4.591/64 chama de *especificação*, nada impedindo a descrição única das unidades-tipo, absolutamente idênticas, que integrem a construção;

b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns. A fração ideal pode ser determinada em percentuais ou índices métricos, mas o registrador confere se a soma de todos é compatível com a totalidade das unidades, para permitir o registro;

c) o fim a que as unidades se destinam.

C. Convenção e seus requisitos — O CC/02 confunde o intérprete ao usar os verbos *constituir* e *instituir* ou substantivos correspondentes, na definição da estrutura condominial (arts. 1.331, § 5.º, 1.333, 1.336, § 2.º, para variáveis do primeiro predicado; e arts. 1.331, § 3.º, e 1.332, *caput*), para o segundo. A *convenção* enquanto contrato entre os

interessados se completa com a especificação, referida sem esse nome no art. 1.332, I a III.

Os requisitos mínimos da convenção, além das cláusulas referidas no art. 1.332, ou outras estabelecidas pelos titulares, são referidos no art. 1.334, revogando, portanto, o art. 9.º da Lei n. 4.591/64:

a) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio. A redação do inciso I do art. 1.334 permite a interpretação de que a quota proporcional nas despesas seja independente da respectiva fração ideal, sem alterar, contudo, o vínculo da fração ideal ao *quorum* para votação, quando a convenção não determine outro critério (art. 1.352);

b) forma de administração, direta pelos condôminos, pelo síndico ou por profissional contratado;

c) a competência da assembleia, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações. A competência é a mais ampla,

como regra, de vez que se trata do órgão ao qual são chamados os condôminos;

d) as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores, para condutas contrárias à norma convencional;

e) o regimento interno, ou seja, o regimento pormenorizado, mas não discrepante, das regras convencionais, das relações internas do condomínio e da utilização de suas instalações.

A convenção pode equiparar ou não promitentes compradores e cessionários de direitos relativos às unidades autônomas aos proprietários. No silêncio da convenção, a equiparação é a da lei (art. 1.334, § 2.º).

D. "Quorum" de votação — As questões relativas ao *quorum* deliberativo são resolvidas nos arts. 1.351 a 1.353 e conferidas ao ensejo do registro, para o admitir ou o recusar, nestas hipóteses, cuja legitimidade decisória é dos condôminos:

a) depende da aprovação de dois terços dos votos de todos os condôminos a alteração da convenção e do regimento interno;

b) a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos. Novidade introduzida pelo CC/02, também dependente de aprovação unânime, é a do art. 1.343, quando se queira construir outro pavimento ou, no solo comum, erguer outro edifício, destinado a conter novas unidades autônomas. A aprovação exigirá a redivisão das frações ideais, sem caracterizar espécie de compra e venda, pois, nas construções acrescidas, a redistribuição poderá — tendo em vista a regra do art. 1.332, combinado com o art. 1.331, § 3.º — ser proporcional ao valor;

c) salvo no caso das letras anteriores e quando exigido *quorum* especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, segundo dois critérios: maioria de votos dos presentes e presença de, pelo menos, representantes da metade das frações ideais;

d) o *quorum* da votação, não havendo norma diversa na convenção, é proporcional às frações ideais no terreno e nas demais

partes comuns pertencentes a cada condômino;

e) nenhuma disposição convencional conterà regra que limite a capacidade de condômino ou a de uma ou mais classes deles;

f) em segunda convocação, a assembleia pode deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo nas hipóteses de *quorum* especial, da convenção ou da lei. Os arts. 1.351 (unanimidade) e 1.357 (extinção do condomínio) exemplificam alternativas abertas à convenção. Sua verificação cabe ao registrador, no título que lhe for apresentado.

Assim será também na eleição do síndico (art. 1.347), para mandato limite de dois anos (com recondução permitida) e sua destituição (art. 1.349).

Em situação comum nas definições legais, a da Lei n. 4.591/64 é incompleta, embora descreva a maior parte dos casos usuais. Contudo, vale a ressalva de que:

a) o prédio pode ser construído depois da lei ou existir, antes ou após a vigência dela, e ser transformado em propriedade condominial, submetido —para instituição do

condomínio — à caracterização de unidades autônomas, bem identificadas, e das partes comuns;

b) subsiste integralmente o condomínio geral (CC/02, arts. 1.314 a 1.326) nas espécies denominadas *deitado* ou *civil*, de unidades isoladas, cujas regras gerais não foram alteradas pela Lei n. 4.591/64, mas confirmadas, nos arts. 5.º e 6.º dessa lei especial, com traços de semelhança com o chamado *loteamento deitado*¹²⁰⁷.

745. Condomínio civil — Sendo relator o Corregedor-Geral da Justiça em São Paulo, desembargador Luís de Macedo, o CSM/TJ definiu os característicos do condomínio civil, em que as unidades autônomas são casas individuais em modalidade que prossegue vigente¹²⁰⁸. O acórdão diz: “para se qualificar o fracionamento como condomínio e não parcelamento do solo, há necessidade da especificação devida de cada área”.

Com base nessa assertiva, o aresto vincula terreno e edificação para a instituição do condomínio e acrescenta: “a exegese da Lei n. 4.591/64 acentua que o condomínio é o

conjunto de unidades, que deverão ser assinaladas por designação especial, numérica ou alfabética, para fins de identificação e discriminação, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária (art. 1.º, §§ 1.º e 2.º)”.

As unidades autônomas serão discriminadas na parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns correspondentes às unidades (art. 8.º, alínea *a*, Lei n. 4.591/64).

A cobrança do imposto predial e territorial urbano pela Municipalidade, individualmente, não basta, no entendimento do CSM/SP, para caracterizar a autonomia da área. A regularização registrária, escreve o relator Luís de Macedo, “não pode ficar para ‘época oportuna’, mas tem de estar definida desde a instituição do condomínio. Não se olvida a existência de áreas individuais e arruamento no imóvel”, para concluir que “o acesso ao fólio real está reservado aos direitos reais e

não às questões de fato, sendo que aqueles devem estar em acordo com os princípios que regulam o direito registrário”.

O aresto acompanha a distinção feita por Elvino Silva Filho¹²⁰⁹ entre loteamento fechado (gleba dividida em lotes, adquiridos individualmente) e condomínio deitado (venda de casa enquanto unidade autônoma, com seu terreno para jardim ou quintal).

A hipótese frequente de casos de vilas ou conjuntos habitacionais, de casas térreas ou assobradadas, constituindo cada uma delas unidade autônoma, vem discutida no acórdão, em posição tecnicamente correta, ajustada aos termos da Lei n. 4.591/64, exigindo a descrição:

a) de todo o terreno ocupado pelo empreendimento, distinguindo e especificando a propriedade comum, utilizável pelos ocupantes das casas, com seus melhoramentos e instalações: jardins, *playgrounds*, quadras, piscinas, salões de festas, pistas de treinamento ou outras existentes, com determinação da área ou do percentual do terreno que, enquanto fração ideal, corresponda a cada casa;

b) da unidade autônoma, seja uma unidade tipo, seja composta por espécies diferentes de construção;

c) do terreno de propriedade exclusiva, independente do indicado na letra *a retro*, compreendendo o espaço da casa e as áreas adjacentes, com ou sem instalações complementares, inclusive quintal, jardim, garagem e assim por diante, desde que destinados apenas a utilização pelo adquirente e por sua família ou pessoas por ele autorizadas;

d) as vias de acesso ao sistema viário público, com a área total correspondente ao conjunto de tais vias e a fração ideal atribuível em consequência a cada unidade autônoma;

e) das ligações à rede pública ou privada, destinadas ao uso das casas, tais como a das linhas tronco de água potável, de escoamento de águas pluviais e esgoto, de gás, eletricidade, telefone, para acesso até a entrada das unidades autônomas, os poços de captação de água, com bombas elevatórias e assim por diante, com a área total correspondente ao conjunto de tais troncos de fornecimento de serviços e demais

instalações e a fração ideal da mesma área total atribuível a cada unidade autônoma.

746. Arquivamento de papéis e registro — A função atribuída ao delegado imobiliário, de conservar permanentemente papéis e documentos, tem aplicação nas incorporações condominiais. Corresponde a complemento específico da determinação, no art. 167, I, do registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio (n. 17), dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais, para a incorporação ou a instituição de condomínio posterior a 1.º de janeiro de 1976, data do início da vigência da lei registrária (n. 18), bem como dos julgados e atos jurídicos em incorporação que resultar em constituição de condomínio e atribuir uma ou mais unidades aos incorporadores (n. 23).

O art. 167 determina, ainda, a averbação dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais, a que alude a Lei n. 4.591/64, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da LRP (n. 6).

747. Formalidades da incorporação —

O regime vigente para os loteamentos, desde 1937, inspirou parte das disposições referentes aos condomínios por planos horizontais, pois tanto a venda de lotes quanto a de unidades autônomas é precedida pelo registro do empreendimento pretendido, obedecidas as formalidades específicas de cada tipo de atividade imobiliária.

O delegado verifica se o incorporador se ajusta às alternativas do art. 31 da Lei n. 4.591/64, ao receber os papéis referentes ao empreendimento, para os arquivar. Na normalidade dos registros, os títulos não são transpostos, em sua inteireza, na serventia imobiliária e são geralmente devolvidos à parte (arts. 193 e 194). Nas incorporações da propriedade horizontal, o depósito dos documentos ocorre em inteiro teor, integrados fisicamente ao arquivo da serventia.

A transcrição integral do título (art. 178, VII) também pode ser requerida pelo interessado uma vez pagas as custas, o que não se confunde com o arquivamento da documentação oferecida¹²¹⁰. O registro no livro

3, da convenção de condomínio, tem natureza meramente declarativa, destinando-se ao conhecimento geral.

Recebendo os documentos submetidos pelo incorporador ao serviço imobiliário da circunscrição na qual se situa o terreno, o oficial os autua, examina e registra, se estiverem em ordem, ou os devolve, com as exigências necessárias para sua regularização. O interessado, não se conformando com os obstáculos opostos ao registro, pode dispor-se a regularizá-los ou requerer declaração de dúvida.

748. Processo do registro — A Lei n. 4.591/64 não foi alterada pela LRP. Aquela, por ser lei especial, não incompatível com esta, subsiste, nos termos do art. 2.º da Lei de Introdução ao Código Civil. Assim sendo, o art. 193 da lei registrária, pelo qual o registro depende de simples exibição do título, não se aplica ao registro da incorporação. Sobrevindo o CC/02, prepondera sobre as normas anteriores, em matéria que a jurisprudência levará alguns anos para consolidar.

Entre os documentos a serem arquivados, relacionados no art. 32 da Lei n. 4.591/64, está o histórico dos títulos da propriedade do imóvel, abrangendo os últimos quinze anos (art. 32, c), como resulta da prescrição aquisitiva nesse prazo, decorrente da aplicabilidade implícita do art. 1.238 do CC/02. Acompanhado das certidões negativas dos cartórios aos quais foi atribuído nesse período, destina-se a facilitar a consulta pelos interessados. O histórico, exigido para a incorporação, não é a mera reprodução das certidões, mas resumo ordenado da titularidade do bem. Esclarecerá, por exemplo, sobre ações reais propostas, comprovando documentalmente seu resultado.

Na incorporação em que o promovente não seja detentor do domínio, o oficial verificará se seu título aquisitivo, ou o de quem for a ele equiparado, inclui cinco elementos essenciais:

- a) irretratabilidade e irrevogabilidade do negócio jurídico de compromisso aquisitivo do bem;
- b) imissão de posse do imóvel, exista ou não construção no terreno;

c) consentimento para demolição e reconstrução, se o registro anterior contiver averbação de construção;

d) não vedação da venda da área em frações ideais;

e) registro, na matrícula, em nome do promovente.

Se o imóvel for hipotecado e sobre ele vier a ser constituído condomínio edilício, o ônus poderá ser dividido para gravar proporcionalmente cada unidade autônoma, obedecidos os preceitos do art. 1.488 do CC/02.

O rol dos documentos apresentados, para arquivamento depois de aferida sua pertinência com o projeto de incorporação, compreende ainda:

a) alvará de construção, expedido pela autoridade municipal, em face do respectivo projeto, cabendo ao registrador verificar se o responsável pela obra autenticou os documentos respectivos, assinando-os e indicando registro profissional que o habilite à prática de tais atos;

b) havendo período de carência, no qual o incorporador pode desistir do

empreendimento (art. 34 da Lei n. 4.591/64), o delegado não o aceitará, se ultrapassar cento e vinte dias da data do registro ou de sua revalidação, por prazo igual. A desistência é confirmável por escrito pelo incorporador ao registrador;

c) concedido *habite-se*, a averbação é requerida pelo incorporador, com unidades autônomas individualizadas e discriminadas. O delegado pode e deve aceitar o pedido, na omissão do incorporador e do construtor, nessa ordem, formulado por um ou mais de um adquirente de unidades, para a mencionada averbação.

749. Alienação da unidade autônoma

— O registro de contrato de compra e venda de unidade autônoma, de promessa de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão, atribui direito real ao compromissário comprador [1211](#).

O exame da alienação de unidade autônoma impõe cautelas especiais. O registro independe do consentimento dos condôminos, mas o assento da alienação ou transferência de direitos sobre a unidade

exige apresentação da prova documental de quitação das obrigações do alienante para com o condomínio. A abertura de matrícula deve ocorrer nesse momento, como decorre do art. 235 da LRP. É comum, contudo, a matrícula em seguida à instituição condominial, sem oposição dos empreendedores.

A Lei n. 7.433/85 considera prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos. A declaração do alienante não vincula o condomínio, credor das despesas, posto que estranho a ela, mostrando o inconveniente da norma.

O pré-contrato (carta proposta ou ajuste preliminar) é registrado como direito real do adquirente, se o incorporador ou mandatário, constituído em mora, na forma do art. 31, § 1.º, da Lei n. 4.591/64, não promover a celebração do contrato relativo às partes ideais do terreno, com a discriminação delas às unidades autônomas correspondentes e ao contrato de construção.

750. Regime de afetação — A Lei n. 10.931/04 ao inserir os arts. 31-A a 31-F na Lei n. 4.591/64 pretendeu envolver a plena efetividade do processo de incorporação, até a entrega das unidades construídas. O art. 31-A abriu, ao exclusivo critério do incorporador, a possibilidade de submeter a incorporação ao regime da afetação. Este consiste em apartar o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária e os demais bens e direitos a ela vinculados, do patrimônio do incorporador, para constituir patrimônio de afetação, destinado a assegurar a consecução da incorporação correspondente e a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Pretende, portanto, na exegese desse dispositivo, a plena força incorporativa, desde o registro formal até as construções e, com o fim da obra, a entrega das unidades. O patrimônio de afetação não será compatível com a permissão do art. 1.488 do CC/02 se resultar da hipoteca o sacrifício das garantias asseguradas¹²¹².

Para efeito do art. 31-A, bens e direitos afetados não se comunicam com os demais

bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação.

751. Patrimônio de afetação — A Lei n. 10.931/04 instituiu o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, gerando repercussões de interesse do registrador de imóveis, vinculadas especialmente ao *patrimônio de afetação*. A opção por esse regime é submetida ao exclusivo critério do incorporador, mas, uma vez efetuada, é irretratável¹²¹³. *Afetação*, do verbo *afetar*, é, nesse caso, a vinculação econômica de bens ou direitos a fins específicos para garantia do empreendimento.

A afetação exclui terreno, bens, acessões e direitos vinculados de dívidas indicados no art. 3.º da Lei, mediante termo de opção entregue à Secretaria da Receita Federal, na região fiscal em que o empreendimento será desenvolvido. A afetação obedecerá à ordem dos arts. 31-A a 31-E da Lei n. 4.591/64, mas os arts. 18, 19, XI, 22, 25, 34, § 1.º, 42 e 52

também devem ser bem compreendidos pelo registrador, para sua aplicação:

Arts. 18 e 19 — A CCI - Cédula de Crédito Imobiliário (também examinada na Seção IV do Cap. XII desta obra) foi instituída pelo art. 18. Quando o crédito for garantido por direito real, sua emissão será averbada no registro de imóveis da situação do bem, no qual foi lastreada (§ 5.º). Conterá, para esse efeito, os elementos referidos no art. 19, com autenticação pelo oficial de registros de imóveis quanto à garantia real (inciso XI).

Art. 22 — A CCI representa crédito que pode ser cedido, enquanto título executivo extrajudicial (arts. 20 e 21). Mesmo quando o crédito seja garantido por direito real, mas a cédula tenha sido emitida sob a forma escritural, a cessão correspondente está dispensada de averbação no registro de imóveis. A averbação pode, contudo, ser feita a requerimento do interessado, observado, quanto à cessão do crédito, o disposto nos arts. 286 e s. do CC/02.

Art. 25 — A averbação da emissão da CCI (que não se confunde com a cessão do crédito respectivo) é proibida se, provida de

garantia real, se houver prestação ou registro de qualquer outro ônus real sobre direitos imobiliários aos quais corresponda. O art. 25 dá força excepcional à proibição, tanto que impede o registrador de averbar penhora, mandado ou ação judicial. Recebida ordem nesse sentido, deve oficiar imediatamente ao juiz de onde proveio a ordem em ato concomitante com a comunicação a seu juiz corregedor, apontando o dispositivo legal

Art. 34 — A cédula de crédito bancário (CCB) é outro título de crédito criado pela Lei n. 10.931/04, figurando a garantia real entre as que podem assegurar sua emissão. Recebida a cédula, o registrador verificará a integração dos elementos referidos no art. 29, que são essenciais, permitida a descrição do bem mediante simples indicação das certidões das quais conste. O credor tem legitimidade para promover averbação de qualquer outro ônus sobre bem abrangido pela cédula. Sendo imóvel, a averbação será na matrícula respectiva, sem que o devedor possa opor-se (v., neste capítulo, em maior extensão, a Seção IV).

Art. 42 — A aplicação integral dos arts. 34 e seguintes, no referente à cédula de crédito bancário, depende dos registros e averbações dos direitos reais, para valerem contra terceiros.

Art. 52 — O registro ou averbação dos atos e títulos atinentes a imóveis mencionados nas leis n. 10.931/04 e 6.514/97 será feito no prazo de até quinze dias, contra a protocolização integral da documentação necessária.

752. Força constitutiva do registro — Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador (art. 31-B) e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. Incumbe ao registrador, ao acolher o termo, verificar, em primeiro lugar, se a incorporação consta de seus assentos, nos moldes previstos pelos arts. 167 e 176 da LRP.

Em segundo lugar, não sendo o incorporador o signatário, se aqueles que o assinaram são todos os titulares do direito real de aquisição, cujos compromissos também

estão em seus assentamentos. A norma legal refere *os titulares*, no plural, sugerindo a totalidade deles e não apenas a maioria, nem mesmo absoluta. Os direitos incidem, em conjunto, sobre o terreno, mas a cada adquirente correspondem as respectivas frações ideais, tomadas uma a uma. A existência de ônus reais constituídos sobre o imóvel objeto, garantindo o pagamento da compra ou financiando a obrigação de construir, não conflita nem impede a averbação do termo.

Nas hipóteses em que não seja exigível o arquivamento do memorial de incorporação (§ 1.º), a afetação será definida, em qualquer fase da construção, em instrumento, público ou particular, de instituição de condomínio, nos termos e com as discriminações de que tratam os arts. 7.º e 8.º. Nesse caso o patrimônio de afetação será simultaneamente constituído com o registro da instituição condominial no Serviço do Registro de Imóveis ao qual a área for atribuída.

Criado tal patrimônio, os bens e direitos que o integrarem não serão objeto de garantia real, salvo se o produto integral da

resultante operação de crédito for destinado aos fins visados (edificação mais entrega). O patrimônio afetado terá igual destino em face de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades incorporadas. Isto é, o produto da cessão passará a integrá-lo.

Tendo em conta a força constitutiva da averbação do termo previsto no art. 31-B, o registrador deve estar atento para a conferência formal dos valores excluídos do patrimônio de afetação (§ 8.º do art. 31-A):

a) os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se o montante em moeda nacional a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

b) o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno correspondente a cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime de administração (art. 58).

A conferência formal corresponde apenas a constatar se há indicação dos valores em

moeda nacional mencionados nas letras *a* e *b*, *retro*, mas não aos elementos materiais que lhes correspondam.

Haverá tantas averbações, previstas no art. 31-B, quantos sejam os conjuntos de edificações de que trata o art. 8.º, para patrimônios de afetação separados, em subconjuntos de casas, a serem concluídas na mesma data e edifícios de dois ou mais pavimentos.

753. Comissão de Representantes e seus poderes — A Comissão de Representantes é designada no contrato de construção ou eleita pela assembleia geral¹²¹⁴. Tem, no mínimo, três membros, sem limite máximo, escolhidos entre adquirentes com títulos registrados, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, o incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para os atos indicados nos arts. 31-A a 31-F.

A maioria absoluta dos adquirentes pode alterar a composição da Comissão e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os

direitos de terceiros sobre efeitos produzidos. Se os adquirentes assumirem a administração da obra, responderão solidariamente com o incorporador pelas obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas a seu respectivo patrimônio de afetação, nas condições do § 3.º, que tenham sido objeto de lançamento de ofício ou cujo pagamento tenha sido determinado na forma da legislação trabalhista, posteriormente àquela deliberação e até a extinção do patrimônio de afetação, na forma prevista no inciso I do § 8.º do art. 31-A.

A solidariedade, verificada até a data da decretação da falência, também atingirá a obrigação pelos tributos resultantes da diferença entre o custo orçado e o custo efetivo correspondentes a seus respectivos empreendimentos imobiliários.

O registrador pode ser chamado a acolher título no qual a Comissão de Representantes atue em nome do incorporador, do titular do domínio e do titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação. O título credenciará a Comissão, como um todo, para outorgar contrato definitivo por instrumento

público ou particular, de direitos de aquisição em face do incorporador e dos titulares de domínio, em decorrência de avenças preliminares, quando os obrigados se omitirem. A lei credencia a Comissão de Representantes com a investidura de mandato irrevogável para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção, imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas. A Comissão, nessa alternativa, tem capacidade para outorgar referidos contratos mesmo a adquirentes com obrigação a cumprir, perante o incorporador ou a instituição financiadora (§ 7.º). A outorga do contrato fica, porém, condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

754. Extinção do patrimônio de afetação — Há três hipóteses de extinção do patrimônio de afetação (art. 31-E):

a) cumprimento integral das obrigações assumidas pelo incorporador, com a averbação da construção, acompanhada dos documentos públicos previstos em lei, do

registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, da extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento, mediante quitação dos encargos assumidos;

b) revogação em razão de denúncia da incorporação no prazo da lei, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por estes pagas (art. 36). São duas hipóteses diversas e sujeitas a verificação pelo oficial. A denúncia da revogação deve ocorrer no prazo decadencial da lei, ainda que nem todos os pagamentos feitos tenham sido devolvidos. Todavia, o patrimônio de afetação só será extinto quando comprovada a quitação pelos compromissários compradores. O registrador só verifica a quitação integral em face daqueles cujas aquisições constem da matrícula;

c) liquidação deliberada pela assembleia geral convocada e promovida pela Comissão de Representantes na forma e para os fins dos §§ 6.º e 7.º.

755. Casos de insolvência ou de falência do incorporador — O art. 31-F trata do incorporador pessoa física (aquele que pode cair em insolvência resolvida em Juízo) e do incorporador pessoa jurídica (pode ter sua falência decretada na forma do CPC¹²¹⁵ e da legislação falimentar¹²¹⁶).

Chama-se *insolvência* a situação do devedor pessoa física ou pessoa jurídica de direito civil, cujo patrimônio é insuficiente para responder por seus débitos e *falência*, a situação da pessoa jurídica de direito comercial que, não pagando no vencimento dívida líquida e certa, tem contra ele o título protestado e o decreto judicial de sua quebra.

A. Insolvência — A insolvência do incorporador não atinge o patrimônio de afetação constituído por ele. Não integra a massa concursal da qual são excluídos, portanto, o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação afetada. As regras sobre a insolvência resultam do art. 43 da Lei n. 4.591/64. Na insolvência civil estão presentes duas circunstâncias, ambas estranhas à avaliação do registrador:

a) os demais bens do incorporador insolvente são insuficientes para quitar suas dívidas, mas, antes de incorrer em tal condição, ele optou pelo regime da afetação;

b) a maioria reconheceu, a seu exclusivo critério e por deliberação adotada formalmente, não ser possível prosseguir na construção.

Nesse caso, a assembleia geral poderá, pelo voto de dois terços dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação. A venda há de ser feita mediante leilão, se a assembleia não optar por solução diversa, com rateio do produto líquido entre os interessados. Se a venda revelar-se inviável, haverá a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, com valor atualizado na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador.

Os adquirentes terão a posição de credores privilegiados no processo da insolvência, pelos valores da diferença não reembolsada em face do patrimônio afetado. Os bens pessoais do incorporador responderão

subsidiariamente, depois de exaurido o patrimônio afetado.

B. Falência — A falência diz respeito à aplicação do direito comercial e das regras de seu processamento em Juízo¹²¹⁷.

Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência do incorporador (§ 1.º do art. 31-F), o condomínio dos adquirentes terá de realizar assembleia geral, convocada pela Comissão de Representantes ou, na sua falta, por um sexto dos titulares de frações ideais, por determinação do juiz da falência e, havendo financiamento contratado, pela instituição financeira. O *quorum* para decisão será o da maioria simples dos adquirentes presentes, com o fim de ratificar o mandato da Comissão de Representantes ou eleger novos membros.

A instituição do condomínio da construção exigirá *quorum* privilegiado de dois terços dos adquirentes. A decisão será confirmada em instrumento público ou particular, com os elementos previstos na lei, não servindo a ata da assembleia para esse fim.

A reunião deliberará, ainda, sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação

do patrimônio de afetação (art. 43, III). A formação do *quorum* de dois terços dos adquirentes é feita apenas por quem teve seus títulos levados ao serviço do registro imobiliário, ainda que, no momento da assembleia, apenas lançados no protocolo, ou mesmo com prenotação, não tenham alcançado o registro. É a exegese cabível em face da expressão legal: *levados ao serviço do registro imobiliário*. O mesmo critério se aplica para caracterizar os componentes da sexta parte dos adquirentes para a convocação.

O § 2.º do art. 31-F subverte a responsabilidade da massa falida e rompe o equilíbrio entre os credores, antes do fim do processo falimentar. Transfere-se o encargo aos adquirentes, dele isentando o falido, pois o parágrafo afirma que a deliberação pela continuação da obra perde eficácia caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência. O

pagamento pelos adquirentes será feito no prazo de sessenta dias daquela deliberação.

As obrigações previstas são estranhas à responsabilidade do registrador, salvo para exigir a declaração de que o quórum foi satisfeito e no caso do § 11, quando proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas do empreendimento decidam pelo prosseguimento da obra. Ficam automaticamente sub-rogados em direitos, obrigações e encargos da incorporação, inclusive os relativos ao financiamento da obra, se houver. A assunção dessas obrigações pode gerar novas averbações na matrícula.

C. Irretratabilidade — O art. 32 da Lei n. 4.591/64 teve seu § 2.º alterado pela Lei n. 10.931/04, passando a afirmar a irretratabilidade dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas. Seu registro lhes confere direito real oponível a terceiros, com adjudicação compulsória em face do incorporador ou de seus sucessores, mesmo na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

756. Direito de obter cópias e de exame — Qualquer pessoa tem direito, mesmo sem indicar motivo, de solicitar cópia, por método reprográfico disponível no serviço, dos documentos arquivados. Se a pessoa dispuser das cópias, pode solicitar sua autenticação pelo delegado registral ou substituto credenciado. Em ambos os casos o solicitante responde pelas custas.

757. Aspectos jurisprudenciais isolados — Da extensa série de decisões judiciais sobre a matéria condominial são selecionados, a título exemplificativo, dois arestos:

“Não tendo a incorporadora arquivado no registro de imóveis os documentos enumerados no art. 32 da Lei n. 4.591, de 1964, está ela impedida de negociar frações ideais do terreno e as unidades autônomas que iriam resultar da construção do edifício, o que, até mesmo, representa, em tese, contração contra a economia popular”¹²¹⁸. Esse entendimento do CSM/SP é correto. Os atos pertinentes a unidades autônomas condominiais, por incorporação formalizada

antes de 1.º de janeiro de 1976, são averbáveis. Ora, sem que o assentamento principal tenha sido regularmente efetuado, é inviável lançar um registro acessório, dependente daquele, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade. No caso concreto as apelantes pretenderam registrar dois contratos particulares de promessa de venda e compra de frações ideais de terreno objeto de incorporação. Entretanto, nenhum registro havia dessa incorporação. A corregedoria permanente obstou a pretensão, acolhendo a dúvida do oficial do registro de imóveis; decidiu de modo acertado.

“O condomínio por unidade autônoma pode, por força da lei, adquirir bens imóveis. Consequentemente, deve ser levado ao registro de imóveis o instrumento dessa aquisição¹²¹⁹”.

Seção II

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

758. Loteamento urbano e rural — As primeiras considerações a respeito do tema desta Seção acham-se no comentário do art. 225 da LRP, ali tratadas sob a ótica predominante do cancelamento, além de elementos conceituais. A Lei n. 6.766/79 destinou-se a regular apenas o parcelamento do solo para fins urbanos. Não revogou, em seu art. 55, o Decreto-Lei n. 58/37, na parte referente aos imóveis rurais. O texto de 1937, por seu lado, cuida apenas de loteamentos, e não dos desmembramentos, também disciplinados na norma de 1979. Esta veio a sofrer importantes alterações introduzidas pela Lei n. 9.785/99, quanto ao parcelamento “em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal”, ampliando a competência anteriormente

atribuída ao Município. O plano diretor é necessariamente editado em lei, pela respectiva Câmara Municipal, mas, dependendo do disposto na respectiva Lei Orgânica, pode ser modificado por lei ordinária¹²²⁰.

A Lei n. 9.785/99 determinou a inserção do art. 53-A na Lei n. 6.766/79, criando tipo diferenciado de parcelamento. Não se trata, a rigor, de tipo novo de aproveitamento territorial, mas de forma especial destinada a três alternativas de uso do solo urbano, vinculadas a planos ou programas habitacionais por iniciativa das Prefeituras municipais, do governo do Distrito Federal ou entidades autorizadas por lei:

- a) parcelamento vinculado ao planejamento habitacional;
- b) regularizações de parcelamentos existentes;
- c) regularização de assentamentos havidos na área do Município ou do Distrito Federal.

Chama-se *assentamento*, no significado específico aqui considerado, a providência administrativa de instalar grupos de pessoas em áreas desabitadas, públicas ou privadas, ou a confirmação de apossamentos

irregulares, por decisão judicial ou administrativa. A definição do art. 57-A é mais restrita. Tem cabimento único para atuação administrativa adotada pela autoridade do Município ou do Distrito Federal.

O parágrafo único do art. 53-A, de redação muito confusa, dispensa maiores formalidades para o parcelamento ao qual o dispositivo se refere. O parágrafo único se reporta a ações e intervenções possíveis. *Ações* diz respeito a atos administrativos e não judiciais, necessários para tornar efetiva a finalidade do artigo. As *intervenções* têm como sujeitos ativos os agentes das Prefeituras ou do Distrito Federal sobre glebas, ocupadas ou não, públicas ou privadas, para satisfação dos objetivos do projeto habitacional e de sua implementação. Todos os mencionados elementos não dizem respeito aos cuidados do registrador. Cabe-lhe apenas, no momento em que haja registro a ser feito, avaliar a documentação exigível com o menor formalismo possível, decidindo, na incerteza, em favor do registro. Sua responsabilidade é diminuída, na observação desse preceito.

A análise lógica do dispositivo aponta no sentido indicado:

a) ao estabelecer presunção legal de que o Poder Público garante o domínio da gleba;

b) ao vedar exigências e sanções contra agentes privados que intervierem no processo, tanto a lhes serem feitas quanto impostas por quaisquer atos compatíveis com os objetivos visados pelo respectivo plano de parcelamento;

c) ao vedar, especialmente, a imposição formal de garantias para a realização das obras de infraestrutura ou outras (demolições, arruamentos, construções, terraplenagem, p. ex.) ou dos serviços correspondentes;

d) ao prevenir questões alusivas ao domínio da gleba a parcelar ou a acolher assentamento, dispensando o título de propriedade em imóvel declarado de utilidade pública (art. 18, § 4.º).

O futuro dirá se essa regra — teratológica, à luz da hermenêutica clássica — constituirá a *favelização* das grandes periferias urbanas, prejudicando principalmente as maiores cidades do País.

A Lei n. 9.785/99 distinguiu, ainda, o *parcelamento popular com finalidade urbana*, destinado a classes de menor renda, sem a dispensa ampla de exigências, deferida no art. 57-A, e não vinculado a planos ou programas habitacionais [1221](#).

A lei mencionada acrescentou o n. 36 ao art. 167, I, da LRP, para seu assentamento registral. Quatro parágrafos (3.º a 6.º) foram acrescentados ao art. 26 da Lei n. 6.766/79, para regular o mesmo tipo.

759. Conceitos em loteamentos e desmembramentos — O *parcelamento*, para os fins da Lei n. 6.766/79, consiste na subdivisão de gleba, situada em zonas determinadas do território distrital ou municipal urbano, em lotes destinados à edificação. O *parcelamento* compreende dois tipos: o *loteamento* (com necessidade de abertura, modificação ou ampliação de logradouros públicos na área) e o *desmembramento* (com aproveitamento do sistema viário existente).

Lote, na definição legal, é o terreno servido por infraestrutura básica, cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos

definidos no plano diretor ou em lei municipal, para a zona em que se situe.

A Lei n. 9.785/99 incorporou a exigência de indicação dos elementos relativos à área superficial máxima e mínima admitida para o lote, na conformidade da lei municipal de zoneamento, compatível com os índices aceitos para o aproveitamento do solo.

Infraestrutura é o equipamento urbano e comunitário implantado na área parcelada, compatível com as condições locais, nas duas espécies em que se divide, uma genérica e outra envolvendo apenas o *parcelamento de interesse social*:

a) As da primeira espécie consistem no conjunto dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, pavimentadas ou não¹²²². Na redação original do art. 2.º, em seu § 5.º, havia referência a redes de esgoto sanitário, depois substituída (Lei n. 11.445/07) pela indicação de *esgotamento sanitário*, não vinculado à existência de rede.

No art. 18, V, contudo, o rol dos documentos que acompanha o pedido de registro inclui a exigência de execução das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros, obras de escoamento das águas pluviais ou, pelo menos, cronograma de sua realização, predominando este para efeito de avaliação do registrador. O prazo era de dois anos, no texto de 1979, mas foi ampliado para quatro, a contar de janeiro de 1999.

b) As da segunda espécie devem oferecer, como padrão mínimo de aproveitamento, vias de circulação, pavimentadas ou não, escoamento de águas pluviais, rede para abastecimento de água potável e soluções para esgoto sanitário e energia elétrica domiciliar.

Nos dois tipos há o pressuposto da iniciativa privada predominante, em situação diversa da aplicação ao parcelamento ou assentamento previsto no art. 57-A, no qual a ação e a intervenção cabem diretamente ao Poder Público.

Sistema de circulação é o conjunto de ruas, praças e espaços livres, destinados a pedestres e ao tráfego de veículos. Nas áreas de

circulação, bem assim as destinadas à implantação do projeto, a infraestrutura será proporcional “à densidade da ocupação prevista pela lei local” (plano diretor ou outra), definida segundo a zona em que o terreno esteja situado.

Na primeira e na segunda espécie, a lei federal dá os parâmetros gerais a serem obedecidos, permitido o exercício da competência concorrente, pelos Estados, e, como óbvio, dos Municípios, ante o predominante interesse local, suplementando a lei da União (CF, art. 24, § 1.º). A específica competência municipal é reservada na Lei do Parcelamento (art. 4.º, § 1.º) para:

a) zoneamento do território de todo o Município, caracterizando as áreas propriamente urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, respeitadas, para fins fiscais, as definições constantes da lei federal;

b) uso permitido em cada zona, residencial, comercial, industrial, ou mista, observadas, para a área rural, as normas editadas pela União;

c) definição dos coeficientes máximos de aproveitamento do solo, por zona.

Fica excluída, com referência à letra c, a competência anteriormente deferida aos Estados, muito embora caiba a cada unidade federativa disciplinar critérios de aprovação, pelo Município, dos loteamentos e desmembramentos (art. 13), nas condições determinadas pelo art. 12, ambos da Lei n. 6.766/79.

As áreas máximas e mínimas dos lotes devem ser isonômicas, em cada zona, assim preservando o princípio constitucional da igualdade, válido para os empreendedores e para os adquirentes.

O exercício da competência municipal corresponde a direito-dever da Câmara de Vereadores da localidade, na determinação de cada um dos pontos definidos na Lei n. 6.766/79, com as alterações introduzidas pela Lei n. 9.785/99. A edição da lei local é direito dos munícipes interessados nos projetos de parcelamento do solo. A aprovação do projeto não está impedida quando inexistente lei. O mesmo se diga a respeito da falta de diretrizes. Assim é porque, nos termos do art. 9.º, os projetos de parcelamento são

orientados pelo traçado e diretrizes oficiais, quando as houver. Em não havendo, a decisão administrativa é discricionária, mas não arbitrária, acompanhada de ampla justificação em cada caso.

A. Atuação do delegado de registros — Como condição necessária para o adequado exame do processo de loteamento ou desmembramento, o registrador providenciará a permanente atualização das leis municipais e estaduais, de maneira a identificar nelas a compatibilidade dos elementos oferecidos em todos os empreendimentos.

A avaliação de cada processo exige a verificação de seu ajuste à regra geral, da União, e a cada uma das normas do Estado em que situada a área e, sobretudo, do Município, inclusive quanto ao prazo de até quatro anos das diretrizes expedidas pela Prefeitura municipal, a contar da data de sua publicação. A lei federal omite indicação de prazo mínimo submetido, assim, à lei municipal, vedada a interferência do Estado, pela predominância do interesse local, como decorre dos arts. 18 e 30 da CF, mesmo considerando o poder disciplinar do Poder Público

estadual, previsto no art. 13 da Lei n. 6.766/79. Todavia, a aprovação, pelo Município, exclui a responsabilidade do delegado, pois lhe falta autoridade para impugnar o entendimento da autoridade responsável, determinada pela lei da cidade.

Pode dar-se de a certidão da matrícula apresentada ao Município, para cumprimento das exigências do art. 9.º, como se fosse atual e reproduzindo assentamentos existentes no serviço do registro de imóveis, já não o sendo e, portanto, não espelhando a verdadeira situação registral da gleba. A hipótese não se confunde com a certidão materialmente falsificada, mas cuida do documento ideologicamente falso, por serem desatualizados os dados que dele constem. O empreendedor deve acautelar-se, tendo certeza de que, no momento da apresentação, o conteúdo da certidão ainda corresponde aos dados inseridos no serviço imobiliário. Se, a qualquer tempo, for verificada sua desatualização, as diretrizes expedidas e as aprovações administrativas serão consideradas insubsistentes. A insubsistência não pode prejudicar terceiros de boa-fé,

adquirentes de lotes, com títulos registrados, pois é o que decorre da estabilidade dos direitos reais, das garantias previstas nos arts. 1.º e 172 da LRP e, nesta, no art. 252. O empreendedor, contudo, sofrerá as consequências administrativas, civis e penais de sua conduta irregular.

B. Títulos apresentados e diretrizes gerais — O título eficaz de propriedade, expresso na matrícula ou em transcrição (se anterior a 1976), é dispensável nos parcelamentos populares, destinados a classes de menor renda, assim definida pela autoridade pública, uma vez satisfeitos os seguintes requisitos:

a) tratar-se de terreno declarado de utilidade pública, manifestada em ação expropriatória em curso, movida pela União, pelos Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas;

b) imissão de posse provisória deferida nos mesmos autos, em favor do expropriante, conforme cópia autêntica da decisão judicial;

c) prévia autorização, por lei, de implantação de projetos habitacionais, que deram origem à ação de desapropriação;

d) decreto de utilidade pública e da desapropriação, oferecido com o comprovante de sua publicação pela imprensa oficial;

e) se o expropriante foi delegado por uma das entidades mencionadas na letra *a*, *retro*, o pedido será acompanhado de exemplar da lei de sua criação, bem como dos seus atos constitutivos.

O art. 8.º da Lei n. 6.766/79¹²²³ cria dificuldade de interpretação ao dispensar, desde que haja lei municipal dispondo nesse sentido, a fixação de diretrizes, previstas em seus arts. 6.º e 7.º, para duas alternativas heterogêneas. Cabe a dispensa:

a) para Municípios com menos de cinquenta mil habitantes;

b) para Municípios cujo plano diretor contenha diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento, ainda que a lei do plano diretor tenha sido editada há mais de quatro anos.

As anotações feitas neste item, para o loteamento, valem também para o desmembramento (art. 11 da Lei n. 6.766/79), nas regras gerais da lei federal e nas disposições

urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem.

Cabe avaliação transitória para diretrizes expedidas antes de 1.º de fevereiro de 1999, data da publicação da Lei n. 9.785/99. Valem por dois anos, cabendo ao Poder Legislativo local suprir a omissão, antes da exaustão do biênio ou ao fim deste. Os projetos protocolados na administração municipal, na forma das diretrizes anteriores, asseguram o direito dos apresentantes à sua observação, durante o prazo de vigência, ainda que alteradas posteriormente.

760. Processo do registro — O registro do loteamento ou desmembramento deve ser pedido ao serviço imobiliário ao qual a área é atribuída, dentro de cento e oitenta dias a partir da aprovação pela autoridade administrativa competente. Ultrapassado o prazo — contado dia a dia, excluído o primeiro e incluído o último—, o registro não será feito, atingindo o direito do interessado pela decadência. O oficial negará o assentamento mesmo que o último dia caia em domingo ou feriado e o interessado apresente a

documentação no primeiro dia útil seguinte. Para impedir a caducidade do direito, a prenotação dos papéis submetidos a registro deve ocorrer *dentro* dos cento e oitenta dias, a contar da aprovação municipal.

A. Providências preliminares — Para o loteamento ou desmembramento, o parcelador (pessoa física ou jurídica, proprietária ou compromissária compradora do imóvel) arquivará a documentação prevista em lei. Tratando-se de pessoa jurídica, o requerimento, firmado por quem o contrato ou o estatuto indicar, será acompanhado por um desses documentos e, se for o caso, da ata de eleição da última diretoria.

A descrição constante do memorial e do projeto, as plantas e desenhos que o integram devem coincidir com os registros existentes. Se o parcelamento pretendido ocupar apenas parte da área inscrita, transcrita ou matriculada, o remanescente também será descrito no memorial.

A aprovação da autoridade municipal isenta o serventuário de responsabilidade pelo crime de registro irregular, pois só se configura a conduta criminosa definida no art.

52 da Lei n. 6.766/79 se houver registro de loteamento ou desmembramento *não aprovado* pelas autoridades competentes, como elemento objetivo, caracterizador da ação proibida ao oficial. Este poderá suscitar dúvida se a aprovação pelo Município contrariar a lei federal, mas se registrar o loteamento ou desmembramento, não terá responsabilidade penal. O registro irregular por outras causas (p. ex., com inexistência de título de propriedade ou de compromisso, em nome do parcelador, no parcelamento comum, conhecida do oficial), para satisfação de interesse ou sentimento pessoal, será conduta ajustada à prevaricação, mas não ao crime previsto pela Lei n. 6.766/79.

O histórico dos títulos da propriedade do imóvel — desnecessário no loteamento popular — abrangendo os últimos quinze e não vinte anos, ante a diminuição do prazo prescricional no CC/02, acompanhado das certidões negativas dos cartórios aos quais foi atribuído nesse período, como se vê, com o mesmo enfoque, ao tratarmos da incorporação, destina-se a resumir eventos

relativos à titularidade do bem ou encargos existentes, conforme a prova documental.

Tributos vencidos e não pagos, quanto ao imóvel, ações reais a ele relativas, ações penais contra o loteador, na comarca de seu domicílio ou na da situação do imóvel, por crime contra o patrimônio e contra a administração pública, impedem o registro do loteamento. Só a certidão negativa é aceitável para tal efeito.

A existência de protestos, de ações pessoais, de ações penais, exceto as referidas acima, não obsta o registro se o requerente comprovar ao oficial que não prejudicarão os adquirentes. A função atribuída ao serventuário, de aferir a comprovação, constitui gravíssimo defeito da lei de parcelamento, com quebra do sistema imobiliário, quanto à segurança. Se o oficial errar na avaliação, de tipo judicial, que a lei lhe impõe, o adquirente não estará resguardado de prejuízo. Há sacrifício da segurança, elemento básico do registro, mesmo com as ressalvas feitas no comentário inicial deste livro, ao art. 1.º. O CC/02 (art. 1.488) permite que o loteador de imóvel hipotecado divida o ônus, para

gravar cada lote, mediante requerimento ao juiz competente, pelo credor e pelo devedor ou pelo dono do imóvel, com incidência proporcional entre o valor do lote e o crédito.

O pedido é acompanhado de cópia do ato de aprovação e do termo de verificação municipal, bem como (art. 18, V) da execução das obras exigidas, ou aprovação de organograma, com duração máxima de quatro anos, seguida do competente instrumento de garantia para execução das obras.

B. Registro e impugnação — O registro será feito quando examinados os documentos exigíveis, achados em ordem e divulgados editais para conhecimento de terceiros, sem impugnação de qualquer interessado.

O registro do parcelamento depende de que o contrato-tipo seja depositado na serventia (art. 18, VI), contendo as indicações mínimas previstas pelo art. 26, às quais podem ser acrescentadas outras de caráter negocial, desde que não ofensivas dos princípios cogentes da Lei n. 6.766/79. Pode o empreendedor, por exemplo, repassar aos adquirentes o custeio das obras realizadas

para instalação das redes de águas e esgoto¹²²⁴.

Havendo impugnação, o serventuário intimará o requerente e seu cônjuge, se for casado, bem como a Prefeitura, para que sobre ela se manifestem, em cinco dias.

A intimação, indicadas resumidamente as razões do impugnante, pode ser feita pelo oficial, pessoalmente ou por preposto autorizado, lavrando certidão pormenorizada da diligência, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, cujo comprovante de entrega será arquivado.

Passados cinco dias da intimação e sem manifestação dos seus destinatários, entender-se-á que a impugnação foi aceita, e o processo será arquivado, dependendo de ordem judicial para desarquivamento. Manifestando-se um ou mais interessados, o oficial encaminhará o processo ao juiz competente, na forma da legislação estadual, que decidirá a respeito, ouvido o Ministério Público. A impugnação, uma vez submetida ao juiz, assume feição de processo contencioso, ainda quando verse matéria de menor indagação.

C. Ligação com a autoridade municipal —

Em três momentos o oficial comunicará à Prefeitura do Município, em que o imóvel se situa, fatos pertinentes ao loteamento ou desmembramento:

a) de que achou em ordem a documentação oferecida pelo interessado no registro, fazendo clara indicação da área e do correspondente processo municipal;

b) de impugnação ao registro; e

c) mediante certidão de que o registro foi feito.

O processo de loteamento ou desmembramento posterior a 20 de dezembro de 1979 é sempre exigido, na forma da Lei n. 6.766, independentemente do tamanho da gleba ou do número de lotes. Todavia, será dispensado se, antes daquela data, havia lançamento de imposto territorial ou predial sobre o lote desmembrado ou se o negócio jurídico que gerou a separação em áreas maiores foi comprovadamente anterior à data de vigência da lei.

Na Capital de São Paulo tem sido deferido à Municipalidade requerer averbação de ruas e logradouros públicos à margem de

transcrições ou em matrículas para fins de regularização de loteamentos anteriores à Lei n. 6.766¹²²⁵. Esta, ao permitir a regularização direta pela Municipalidade em seu art. 40, referendou a orientação citada.

A Lei n. 9.785/99 limitou (ao acrescentar o § 5.º ao art. 40 da Lei n. 6.766/79) a competência municipal para regularizar o parcelamento, sem observar o disposto nos arts. 3.º (área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica) e 4.º (requisitos mínimos dos loteamentos).

D. Divisão de área em condomínio — A divisão, pelos coproprietários, de área não loteada, seja amigável, seja judicial, é registrável sem as formalidades previstas na Lei n. 6.766/79 porque não é atributiva de propriedade, salvo se uma das partes subdivididas tiver área inferior ao mínimo permitido pela lei local e não se destina a acréscimo a terreno vizinho. Há permissão para tornar indivisa a coisa comum, no máximo por cinco anos, prazo dispensável por decisão judicial, se houver motivo grave (art. 1.320, § 3.º). O título que afirme a indivisão pode ser averbado.

Se os desdobramentos que a Lei n. 6.766 regula se referirem a imóvel que foi objeto de loteamento registrado, a divisão depende de autorização municipal. O registro não será feito se as áreas resultantes da divisão contravierem as restrições da Lei n. 6.766, especialmente em seu art. 4.º, ou as normas supletivas editadas pelo Município ou pelo Estado da situação do imóvel.

761. Registro obrigatório — Quem quiser vender lotes mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas é obrigado a depositar, no serviço do registro predial, os documentos indicados pelo art. 18 da Lei n. 6.766/79.

Entre os documentos exigidos está o contrato-padrão, também chamado de contrato-tipo, em relação ao qual cabe ao registrador verificar se satisfaz os requisitos do art. 26 da Lei n. 6.766/79. Cabe observar que, nos loteamentos ou desmembramentos populares, a cessão da posse do expropriante pode ser formalizada em instrumento particular, que assume caráter de escritura pública, para todos os fins de direito.

Loteamento ou desmembramento desobediente de tais formalidades não permite alienação legítima de áreas em que se indique lote e quadra; nenhuma venda desse tipo merece acolhida no registro imobiliário.

A excessiva tolerância para alienações de lotes, sob formas não previstas no Decreto-Lei n. 58, terminou por facilitar os chamados “loteamentos clandestinos”, com gravíssimos prejuízos econômicos e sociais, de modo particular para adquirentes nas faixas populacionais de menor renda, conforme indicado mais à frente, nesta seção.

O amparo do promitente comprador, que inspirou a edição do Decreto-Lei n. 58, foi completado com normas da preservação ambiental, na Lei n. 6.766/79. O descumprimento da obrigação de registrar o loteamento passou a ser acompanhado, no art. 50, de severas sanções, inclusive a penal, com reclusão de um a cinco anos e multa.

A Municipalidade pode regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado, executado sem observância do ato administrativo de licença ou sem registro, cobrando,

diretamente dos adquirentes, as prestações ou levantando as depositadas por eles, para se quitar das despesas, até seu ressarcimento integral, nos termos dos arts. 37 a 41 da Lei n. 6.766/79.

O adquirente tem o dever de suspender o pagamento das prestações de compra do lote e notificar o parcelador a suprir a falha, se verificar que o registro não foi feito.

762. Lotes situados em mais de uma circunscrição — A interpretação do inciso II do art. 169 da LRP tem característico particular nos loteamentos. Se o imóvel a ser loteado estender-se por área atribuída a mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do parcelamento será requerido sucessivamente, começando por aquela à qual for atribuída a maior parte da área, terminando com a de menor porção.

O requerimento ao segundo delegado comprovará, por certidão expedida pelo anterior, que o loteamento foi registrado. Se o registro for denegado na circunscrição subsequente, esta comunicará a decisão às antecedentes, para efeito de cancelamento, na

forma do art. 21 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Entretanto, se o loteador alterar o projeto e obtiver aprovação municipal, para reduzir o plano ao limite da circunscrição que efetuou o primeiro registro, pode evitar o cancelamento na parte a ela correspondente.

Nenhum lote poderá, porém, situar-se em mais de uma circunscrição. É limitação de outra natureza, específica dos loteamentos, na elaboração dos projetos pelo empreendedor.

763. Autorização do Município — O registrador imobiliário verifica a autorização municipal em dois momentos:

a) quando o parcelamento é submetido a registro, observados os prazos de validade previstos na lei municipal (art. 16) e de execução das obras, ou, sendo omissa a legislação local, noventa dias a contar da aprovação;

b) na divisão de lotes e quadras integrados em imóveis loteados. A autorização municipal é comprovada mediante certidão ou por planta aprovada de modificação parcial de

quadra, deslocamento ou redistribuição de lotes; pelo lançamento do imposto territorial por quinhão; pelo lançamento único de que constem duas ou mais construções. A planta aprovada para edificação ou alvará de conservação, para construção em parte do lote, também é aceitável.

Na divisão de zona rural será observado o módulo estabelecido pelo INCRA para a região.

764. Vias e praças públicas — O registro do loteamento tem efeito constitutivo de direito em favor do Município. Efeito que nasce na data do registro: as vias, praças e espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, passam a compor o domínio municipal, independentemente de outros assentos na serventia imobiliária.

Os bens públicos integram o patrimônio da União, dos Estados e dos Municípios. O domínio público é uma das formas de exercício da soberania, nem confundível com a propriedade, nem a ela equiparável. Por isso

não é sujeito ao registro imobiliário, destinado às modificações dos direitos reais sobre imóveis¹²²⁶.

A Lei n. 6.766/79 permite o cancelamento do loteamento (art. 28), mas nada diz quanto ao retorno dos referidos espaços ao domínio privado. Opõe o direito individual do parcelador (cancelar o empreendimento sem prejuízo ou encargo, com prévia anuência do Município) ao direito público (os bens públicos só perdem a inalienabilidade, que lhes é peculiar, nos casos e formas que a lei prescrever). A melhor solução é de considerar a transferência ao domínio público feita sob condição resolutiva, que operará se ocorrer o cancelamento, que a lei autoriza. Tendo havido alienações de lotes, não basta a concordância municipal. Os promitentes compradores, com títulos registrados, devem anuir, porque a “desafetação implica em alterar-se o loteamento”¹²²⁷.

765. Efeitos do pré-contrato — O pré-contrato, com promessa de venda ou de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote, a opção de compra ou negócio

equivalente podem, em loteamentos e desmembramentos registrados, ser objeto de registro e gerar direito real (art. 27).

Descumprida a obrigação de concluir a avença, o parcelador será colocado em mora, mediante notificação, prevista no art. 49 da Lei n. 6.766/79, com prazo de quinze dias, para outorgar o contrato ou impugnar o pedido. A notificação, a requerimento do interessado, será feita por meio do registro imobiliário ou pelo de títulos e documentos da comarca de situação do imóvel. Passada a quinzena, cumprida a obrigação, impugnada ou não a pretensão do adquirente, encerra-se a fase extrajudicial, com uma dentre três alternativas:

a) outorgado o contrato, será registrado (art. 167, I, 20) ou averbado (art. 167, II, 3);

b) o registro do instrumento preliminar será feito, se não impugnado, desde que o adquirente comprove ter cumprido a prestação, ou a ter oferecido pela forma exigível. É requisito do registro (art. 26 da Lei n. 6.766/79) que o instrumento referido indique, pelo menos, lote, modo de pagamento e promessa de contratar. Feito o

registro, as relações entre as partes se regerão pelo contrato-padrão, de acordo com o modelo depositado na serventia, quando o loteamento foi registrado (ou inscrito, na forma da lei anterior);

c) havendo tempestiva oposição escrita ao pedido, o registro não será feito, vedada ao delegado qualquer apreciação do mérito das alegações.

A última alternativa abre, ao interessado, a possibilidade de ingressar em juízo, postulando, com base nos arts. 639 e 640 do CPC, seja expedida sentença “que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado”. O devedor será citado para cumprir a obrigação ou contestar, sendo, afinal, proferida decisão pelo juiz.

O pré-contrato registrado passa a incluir convenções estranhas a seu conteúdo, como se as partes houvessem ajustado, desde logo, os termos do contrato-padrão. A avença preliminar, no incorporar elementos inseridos no contrato-padrão, dá ao adquirente direito real oponível a terceiros. A orientação anterior, que subsiste para imóveis não loteados legalmente, é no sentido da não

registrabilidade do pré-contrato, conforme acentuado no comentário do art. 167.

766. Intimação pelo registro de títulos

— As notificações e intimações entre parceladores do solo e incorporadores imobiliários, por um lado, e seus promitentes compradores podem ser promovidas, pela via judicial, na forma do art. 867 do CPC, ou por meio dos registros de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las. O delegado de imóveis pode exigir o depósito prévio das custas, a serem despendidas com registrador ou registradores de títulos e documentos, para atendimento do requerido pelo interessado (art. 14).

Nas hipóteses do art. 160 da LRP fica aberto ao oficial do domicílio do apresentante da notificação requerida requisitá-la ao delegado da comarca de domicílio do destinatário, entregando-lhe, com protocolo, ou mandando pelo correio, com aviso de recebimento, as vias necessárias para a diligência. O prazo previsto, na notificação

cumprida, corre do dia de seu retorno ao serviço de origem.

O compromissário tem direito de notificar o loteador para outorga do contrato ou da escritura definitiva, uma vez pago o preço. No parcelamento popular e com o registro da sentença nos autos da desapropriação, que fixar o valor da indenização, a posse se converterá em propriedade, mesmo que tenha havido cessão. A cessão, porém, uma vez demonstrada no serviço registrário de imóveis, será averbada na matrícula do lote, como compromisso de compra e venda (se houver obrigação a cumprir) ou compromisso de venda e compra (se integralmente quitado).

767. Exame livre — O art. 24 da Lei n. 6.766/79 abriu o processo de loteamento e seus contratos, arquivados no serviço imobiliário ao exame de qualquer pessoa, a qualquer tempo, livre de custas ou emolumentos, ainda quando tenha o caráter de busca, alterando a regra geral do art. 16 da LRP. Trata-se de solução mal redigida e

inconveniente, pois enfraquece o cuidado com os documentos submetidos.

O entendimento adequado é o de que o exame pessoal deve ser facilitado para processo de loteamento e contrato do específico interesse de pessoa maior e capaz que o solicite. Quem tenha legítimo interesse em loteamento ou em contrato poderá examiná-lo a qualquer tempo, mesmo depois de quitado ou transferido. O direito ao exame cabe durante o horário de atendimento ao público, por ordem de chegada.

A exegese extensiva das expressões *qualquer pessoa* e *qualquer tempo* poderia levar os serviços cartorários a grave perda de qualidade. O espírito da lei consiste em assegurar o acesso direto à informação, sem gasto. Se, todavia, no manuseio de livros ou papéis, provocar dano, o causador responderá por este civil e penalmente.

768. Loteamentos irregulares — Apesar dos vários decênios de vigência do Decreto-Lei n. 58/37, com normas severas de aplicação, ou talvez por causa delas, em virtude da intensa urbanização nas grandes

idades, foram numerosíssimos os loteamentos que, por impropriedade semântica, passaram a ser denominados *clandestinos*, embora feitos às claras e geralmente com suspeita omissão das autoridades. Implantados sem observância das exigências daquele texto legal, acabaram, por via de consequência, provocando dificuldade de registro de lotes e quadras, depois de alienados muitos destes¹²²⁸.

Editada a Lei n. 6.766/79, modificou-se a situação, embora sem efeito retroativo que pudesse transformar os negócios constituídos sob o direito anterior, ainda vigente em parte.

Assim, nos loteamentos clandestinos anteriores à LRP, a localização do lote dentro da área maior é exigida, bem como a indicação da distância métrica da esquina mais próxima e o lado do logradouro. A simples referência a lote e quadra não pode ser aceita pelo oficial ao lhe ser apresentado instrumento de alienação de área menor para registro.

Os negócios jurídicos feitos após a data em que a Lei n. 6.766/79 entrou em vigor (20 de

dezembro) devem ater-se aos termos dela, pois é vedada a venda ou a promessa de venda de parcela de área maior, sem prévio registro do loteamento ou do desmembramento. É tão severa a Lei n. 6.766/79 que obsta ao loteador fundamentar ação ou defesa sem instruir a peça processual com os registros a que ela se refere, os quais são erigidos em requisito indispensável ao ingresso em juízo, em qualquer dos polos de ação.

Além disso, constitui crime contra a administração pública dar início a loteamento ou desmembramento em desacordo com a lei, punível com reclusão de um a quatro anos. Igual crime comete aquele que der início à execução de projeto em desacordo com a licença do Poder Público ou quem por conduta omissiva ou comissiva fizer afirmação falsa sobre a legalidade dele.

São qualificantes do crime (art. 50 da Lei n. 6.766/79): vender ou manifestar intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado, agir por essa forma sem título legítimo de propriedade (salvo no caso de parcelamentos populares)

ou com omissão fraudulenta de fato relativo à iniciativa. Ocorrendo a qualificadora, a pena máxima é elevada a cinco anos, além da multa. Nas mesmas penas incide quem concorra para a prática do crime. A severidade do apenamento e a variedade das condutas criminais tipificadas se destinam a um efeito moralizador na venda de lotes.

Para loteamentos anteriores à vigência da Lei n. 6.766/79, a correção de irregularidade só pode ser na via judicial:

a) *administrativa* — perante o juiz corregedor do cartório imobiliário, por iniciativa do parcelador ou de interessado; ou

b) *contenciosa* — no juízo da situação do imóvel, para cumprimento de obrigação de fazer, ou em ação civil pública, por iniciativa de interessado, da Municipalidade ou do Ministério Público.

Não sendo autor o próprio loteador, este será intimado do pedido.

Havendo logradouros públicos oficializados pelo Município, na área em que a irregularidade foi constatada, a regularização pode ser feita mediante averbação daquele para o qual o lote faça frente, na sua matrícula ou

transcrição, comprovada mediante documento hábil.

Seção III

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

769. Conceito e natureza — A Lei n. 9.514/97, ao acrescentar ao inciso I do art. 167 da LRP o n. 35, tornou registrável a *alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*. Aplicam-se à modalidade, no que couber, os arts. 1.359 e 1.360 do CC/02, referentes à propriedade resolúvel. Esta não se confunde com a propriedade fiduciária, embora os dois dispositivos citados tenham aplicação parcial comum, pois uma e outra envolvem direitos limitados sobre a coisa, submetidos a condição estabelecida para tempo certo.

A. Securitização de créditos — A Lei n. 9.514/97 refere operações correspondentes

ao que chama (art. 8.º) de *securitização de créditos imobiliários*¹²²⁹, nome dado, na própria definição legal, à “operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante *termo de securitização de créditos*, lavrado por uma companhia securitizadora”.

Constam do termo¹²³⁰ os seguintes dados com as alterações introduzidas, no art. 8.º, pela Lei n. 10.931/04:

a) identificação do devedor, com os elementos legais de sua qualificação, mais o valor nominal, lançado na face do próprio título, vinculado a cada crédito que lastreie a emissão;

b) valor nominal de cada crédito destinado a lastrear a emissão. Nos contratos de financiamento imobiliário em geral, inclusive a venda a prazo por arrendamento mercantil e na forma dos títulos de que tratam os arts. 6.º e 7.º da Lei n. 9.514/97, é permitida a inclusão de cláusulas de reajuste e critérios de aplicação, observadas, porém, as regras das suas leis específicas (art. 36);

c) individualização do imóvel (característicos e confrontações, matrícula, registro e

circunscrição imobiliária) e número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido [1231](#);

d) identificação dos títulos emitidos;

e) outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

B. Regime fiduciário e cuidados do registrador — O parágrafo único, no art. 8.º, mantém a permissão de que sejam securitizados créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei n. 4.591/64, para o condomínio edilício.

Chama-se *regime fiduciário* o sistema referente a créditos mobiliários com a finalidade de lastrear emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em operação que interessa ao registro de imóveis apenas para o cumprimento de obrigações expressas na lei. É o caso da instituição do regime fiduciário previsto no art. 10, com os elementos do art. 8.º. A securitizadora declarará o contexto do termo de securitização de créditos, com os elementos dos arts. 8.º e 10 da lei, aí incluída a forma de liquidação do patrimônio separado.

Os elementos constantes do termo de securitização mencionado [1232](#) devem ser verificados pelo registrador, antes da averbação prevista pelo parágrafo único do art. 10, quando instituído o regime fiduciário. A averbação será lançada nas matrículas de imóveis em cada um dos serviços de registro imobiliário, nas comarcas de sua situação.

Muito embora com predominante caráter processual, o registrador deve estar atento à isenção atribuída aos créditos objeto do regime fiduciário quanto a qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora, inviabilizando qualquer registro restritivo a tais créditos (art. 11).

Isenção, vocábulo de muitos significados, tem aqui acepção inspirada no direito tributário: é a disposição legal que isenta alguém da satisfação de determinado encargo ou obrigação. A isenção livra o crédito de suportar quaisquer ônus, libera pessoas ou negócios jurídicos determinados das consequências de processos ordinários ou de execução movidos por credores à securitizadora, porquanto os créditos objeto do regime fiduciário constituem patrimônio

separado inconfundível com o da mesma companhia. A isenção aqui referida é compatível com o vínculo da totalidade do patrimônio da securitizadora (art. 12, parágrafo único) às responsabilidades pelos prejuízos causados por descumprimento de disposição legal ou regulamentar. A tipificação da conduta prejudicial é relacionada, no mesmo parágrafo, à negligência, à administração temerária ou a desvio da finalidade do patrimônio separado.

O regime fiduciário se extingue pelo implemento das condições definidas no termo de securitização de créditos que o tenha instituído (art. 16), satisfeitos os créditos dos beneficiários, conforme termo de quitação entregue à companhia securitizadora. O termo de quitação é documento hábil para baixa da averbação que tenha instituído o regime fiduciário, no serviço do registro imobiliário em que lançada. O termo deve satisfazer os requisitos do art. 320 do CC/02, feito por instrumento particular, designando o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do

credor ou de seu representante. No caso específico referido pelo artigo, também pode ter aplicação o parágrafo único do art. 320, se dos termos ou circunstâncias do documento resultar a comprovação de que o encargo foi satisfeito plenamente.

C. Garantias contratuais e legais. Natureza do negócio jurídico. — As garantias referidas nos incisos II, III e IV do art. 17 (cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e alienação fiduciária de coisa imóvel) constituem, ao lado da hipoteca, direito real sobre os respectivos objetos, apesar de seu caráter estritamente obrigacional.

A alienação fiduciária de bens imóveis se relaciona com o processo de financiamento imobiliário e consiste (art. 22 da lei) no negócio jurídico pelo qual o devedor, ou *fiduciante*, pessoa física ou jurídica, garante o credor, ou *fiduciário*, pessoa jurídica, contratando com ele a transferência de propriedade do bem. Trata-se de direito real de

garantia, mas diverso dos direitos tradicionais do art. 1.225 do CC/02, incidentes sobre coisas alheias. O devedor transfere a propriedade ao credor, com caráter resolúvel, em situação subsistente até a quitação do débito. Quitado, retorna a propriedade ao fiduciante. Não pago, consolida-se, embora por prazo determinado, a plena propriedade do fiduciário. A alinação fiduciária não é privativa das entidades que operam no SFI, conforme passou a dizer o parágrafo único do art. 22 da Lei, alterado pela Lei n. 11.481/07.

Embora diverso dos direitos reais clássicos, aquele que resulta do registro da alienação fiduciária de imóvel é direito real por definição contida genericamente no art. 172 da LRP e no art. 1.227 do CC/02. Os dois dispositivos determinam o registro de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, como ocorre com a propriedade resolúvel ou fiduciária.

Apesar de a enfiteuse ter sido excluída do rol dos direitos reais sobre coisas alheias, proibida pelo art. 2.038 do CC/02, as enfiteuses e subenfiteuses preexistentes

ficaram submetidas aos termos do CC/ 16 e leis posteriores. É o fundamento para que o § 2.º do art. 22 da Lei n. 9.514/97, em sua redação atualizada, permita que a alienação fiduciária tenha como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário, conforme alteração introduzida pela Lei n. 10.931/04.

A Lei n. 9.514/97, em seu art. 6.º, introduzido em 2004, não tem maior interesse para o registrador, salvo quanto à permissão de operações de comercialização de imóveis com arrendamento mercantil nas mesmas condições autorizadas a operar no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Também mudou o art. 8.º, que manteve o *caput*, no qual a securitização de créditos imobiliários vem definida. A modificação incidiu sobre o inciso I para exigir “a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem

como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido”.

D. Extinção do regime fiduciário — O art. 16 da Lei n. 9.514/97, referente à extinção do regime fiduciário ali indicado, dispõe, em sua forma alterada, que os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para averbação de cancelamento do regime e das garantias reais correspondentes serão cobrados como se compuserem ato único. O parágrafo desse artigo permite alienação fiduciária de bens enfitêuticos, comprovado o pagamento do laudêmio se consolidado o domínio útil no fiduciário^{[1233](#)}.

O art. 26 da mesma lei, cujo *caput* se refere à dívida vencida e não paga, no todo ou em parte, passou a determinar que se consolidará a propriedade, em nome do fiduciário, depois de decorrido o prazo de trinta dias da constituição em mora do fiduciante. O art. 26, em seu § 7.º, decorrido o prazo para purga da mora, sem a satisfação desta, impõe ao oficial imobiliário que certifique o fato e registre a consolidação na matrícula. Aguardará, porém, antes disso, o cumprimento da obrigação fiscal, com a

prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

O art. 27 foi modificado sem interferência com o registro imobiliário. O art. 38 diz que os contratos previstos na Lei n. 9.514/97 e a cessão de crédito com garantia real e quaisquer outros resultantes da aplicação da lei, mesmo constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, podem ser celebrados por instrumento particular, com caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicando a norma do CC/02, nos arts. 108 e 215.

770. Requisitos do contrato — Examinada a questão sob o ângulo do registrador, é necessário conferir o instrumento pelo qual se constitui a propriedade fiduciária do bem, assegurando-se de que o objeto é imóvel matriculado, construído ou em construção.

No contrato de alienação com pessoa jurídica, a escritura pública é forma essencial para o negócio, mas, celebrado com pessoa física, na qualidade de beneficiária final da operação, é formalizável por

instrumento particular, dispensada a aplicação do art. 108 do CC/02. Público ou particular, o contrato pode determinar (art. 34 da lei especial) que o financiamento imobiliário em geral, próprio da alienação fiduciária ou de outras espécies, imponha a arbitragem como meio de solução para litígio ou controvérsia entre as partes (Lei n. 9.307/96).

Referido instrumento satisfará, ainda, as seguintes exigências de conteúdo (art. 24 da lei), para ser aceito no serviço de imóveis, indicando:

a) o valor do principal da dívida assumida com o credor fiduciário;

b) o prazo de cumprimento da obrigação e as condições de pagamento do empréstimo ou de reposição do crédito do fiduciário;

c) a taxa de juros¹²³⁴ e os encargos incidentes sobre o fiduciante na implementação do contrato, bem como a incidente em caso de inadimplemento, sendo alheia à competência do registrador a verificação dos limites dessa taxa e a imposição de encargos, salvo se expressamente convenccionados com desrespeito ao máximo legal admitido;

d) a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do bem alienado fiduciariamente, mais a indicação do título e modo de aquisição, sua matrícula e os registros com pertinência para o negócio;

e) a cláusula que assegura ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, caracterizada pelo desdobramento da posse, pelo qual ele se torna possuidor direto e possuidor indireto o fiduciário. A cláusula pode descrever o estado em que o imóvel se encontra, mas não pode restringir-lhe o uso, devendo ser recusada pelo registrador, ainda que o fiduciante a aceite, pois se trata de preceito cogente;

f) o valor do imóvel para efeito de venda em público leilão e os critérios para a respectiva revisão. O contrato deve também, na omissão da lei, indicar prazos e modos de divulgação do edital pela imprensa;

g) os procedimentos adotáveis, a partir da consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário, no caso de vencimento da dívida não paga e da constituição em

mora do fiduciante, por meio de intimação procedida pelo registrador, a requerimento do fiduciário. A notificação cabe ao serviço ao qual a área está atribuída, com prazo de quinze dias, conforme se verá à frente, neste capítulo.

Tratando-se de imóvel alugado, as operações fiduciárias, das quais cuida a Lei n. 9.514/97, poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese (art. 19, § 3.º), direito real registrável na forma do art. 167, I, 11, da lei registrária. Chama-se *anticrese* o direito real sobre coisa alheia (CC/02, art. 1.506), pelo qual o credor recebe do devedor, ou de quem queira garantir-lhe a dívida, o direito de embolsar e quitar, em compensação desta, os frutos e rendimentos correspondentes ao uso de imóvel, ou seja, o aluguel ajustado.

A hipoteca e a anticrese não configuram assentamentos contraditórios, podendo ser feitos simultaneamente sobre o mesmo bem (§ 2.º do art. 1.506 do CC/02).

Entre os direitos do credor fiduciário se inclui (art. 19) o direito de promover a intimação dos locatários, devedores do aluguel,

para que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária (inciso II). A intimação pode ser feita diretamente aos locatários, sem intervenção do registrador imobiliário.

O financiamento da alienação fiduciária de coisa imóvel não é privativo de entidades que operam o SFI, podendo ter bens enfitêuticos¹²³⁵.

771. Constituição da propriedade fiduciária — O registro tem força constitutiva da propriedade fiduciária, com a natureza indicada no comentário ao art. 1.º da LRP, criando o direito real a que corresponde.

O título respectivo, por ato entre vivos, deve ser lançado no serviço registrário de imóveis da região em que se encontra o bem (art. 23), nos termos do art. 169 da lei registrária, gerando o simultâneo desdobramento da posse, sendo o fiduciante possuidor direto, em nome próprio, e o fiduciário, possuidor indireto da coisa imóvel¹²³⁶. Nesse instante a transferência da propriedade é feita sob reserva, tanto que desacompanhada do pagamento do imposto sobre

transmissão da propriedade imobiliária, de conformidade com o permitido pelo art. 156, II, ao fim, da CF, o qual só acontecerá em caso de inadimplemento do fiduciante (v. adiante).

O registro, considerada a inserção do n. 35 no art. 167, I, da LRP, é de ser lançado na matrícula como *alienação fiduciária em garantia*, sem necessidade de referir *coisa imóvel*, expressão constante daquele número, por integrar a própria natureza do assento.

O negócio jurídico fiduciário caracteriza o ato registral, introduzindo novidade conceitual na propriedade de imóveis. Todavia, há nele a efetiva transferência do domínio, sem caracterizar, contudo, compra e venda condicional.

Um dos efeitos da alienação fiduciária em garantia é a criação da propriedade fiduciária, motivo pelo qual esta vem referida no art. 25, § 2.º, da Lei n. 9.514/97, ao tratar de seu cancelamento por averbação. Aplicando-se a lei civil sobre a propriedade resolúvel, tem-se que, resolvido o domínio, por implemento da condição ou decorrência do termo

ajustado, o proprietário pode reivindicar o bem de quem o detenha (art. 35 da lei). Não se aplica a regra se a resolução do domínio decorrer de outra causa superveniente. Cabe ao registrador verificar, nas alternativas possíveis, os termos da decisão judicial que resolver questão entre as partes interessadas ou em documento privado no qual as pessoas referidas no registro, adequadamente identificadas, acordem a respeito, de modo claro, quanto aos direitos envolvidos, respeitando o princípio da continuidade.

Quitada a dívida e seus encargos, a propriedade fiduciária se resolve, iniciando-se imediatamente o prazo durante cuja vigência o fiduciário está obrigado a fornecer o correspondente recibo¹²³⁷. O registrador confere o termo de quitação emitido pelo credor ou por quem devidamente o represente, cabendo-lhe efetuar o cancelamento do assento da propriedade fiduciária (art. 25, § 2.º) mediante averbação na matrícula. A *representação devida* é caracterizável no termo, com os documentos que a confirmem, ou previamente depositada com o delegado,

valendo para os casos em que o fiduciário compareça.

772. Inadimplemento do fiduciante —

Se, ao reverso, a dívida vencer sem pagamento total ou parcial e constituindo em mora o fiduciante, a propriedade resolúvel se consolidará em nome do credor e fiduciário, mas depois de procedimento notificatório semelhante ao dos loteamentos (art. 26), compreendendo as seguintes etapas:

a) o fiduciário, observado o prazo de carência indicado no contrato, requer por escrito, ao delegado de imóveis, a intimação do fiduciante, pessoalmente ou por procurador bastante, colocando-o em mora, para que pague a prestação vencida e as vincendas, juros convencionais, penalidades e encargos contratuais e legais, inclusive tributos, mais despesas de cobrança, intimação e de condomínio, se for o caso. O mandatário do fiduciante não pode ser pessoa indicada pelo fiduciário, porquanto se trataria de cláusula leonina e, portanto, nula (CC/02, arts. 115 e 120);

b) o registrador imobiliário pode realizar pessoalmente a intimação, credenciar preposto que a efetue ou solicitar que seu cumprimento seja feito através do delegado de títulos e documentos da mesma comarca (necessariamente, a da situação do imóvel) ou do domicílio do devedor, se este situar-se em comarca diversa e, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento. A liberdade de alternativa pertence ao fiduciário notificante, responsável pelas custas, conforme indicar no requerimento;

c) estando o fiduciante, seu representante legal ou procurador em lugar incerto e não sabido, por não terem sido encontrados nos endereços indicados pelo credor, o delegado de imóveis registrará tal circunstância. A pedido do fiduciário expedirá edital, publicado no mínimo por três dias, em jornal dentre os de maior circulação na comarca da situação do imóvel. Se na localidade não houver imprensa diária, o edital pode ser publicado em órgão de comarca próxima, de fácil acesso.

No caso de o fiduciário não ter pedido, no requerimento inicial, intimação editalícia, o delegado de imóveis lhe dará ciência da não

localização do devedor, para que adote as providências cabíveis, sem a emitir de ofício. Assim é porque a responsabilidade pela despesa é do credor.

O prazo é contínuo, não se interrompendo em domingos e feriados, excluído o dia do começo e incluído o do vencimento, salvo se não cair em dia útil, quando se prorroga até o primeiro dia útil. A contagem obedece tais cautelas por aplicação subsidiária do CPC (arts. 178 e 184).

Segue-se uma dentre duas alternativas: o notificado cumpre a obrigação de pagar ou se mantém na inadimplência. Assim:

a) purgada a mora no caixa do serviço imobiliário, mediante depósito das importâncias devidas, o contrato de alienação fiduciária prossegue vigorante, impondo ao registrador o dever de, nos três dias seguintes, transferir ao fiduciário o montante pago, no valor indicado por ele, menos despesas de cobrança e de intimação, contra-recibo. O delegado não pode receber valor diverso do mencionado no requerimento do fiduciário;

b) não purgada a mora, na quinzena, o oficial imobiliário assim o certificará,

promovendo, na matrícula, o registro da consolidação da propriedade, em nome do fiduciário, depois de comprovada a prévia quitação do imposto de transmissão *inter vivos*. Esse é o momento em que o domínio do credor, antes resolúvel, passa a definitivo, como consequência do inadimplemento do devedor.

O fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão (art. 27), superada a resolubilidade do domínio, tem direito à reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias (art. 30), submetida ao requisito de prova da consolidação da propriedade em seu nome (art. 26). O desapossamento não envolve intervenção do registrador, decorrendo do esbulho praticado pelo possuidor direto ao não se despojar da posse, tornada ilegítima pelo inadimplemento do fiduciante ou de seus sucessores.

773. Leilão público — A consolidação da propriedade é estado provisório, porquanto (art. 27) o fiduciário, no prazo de trinta dias,

contados da data de seu registro, confirmado por certidão expedida pelo registrador, promoverá leilão público para alienação do imóvel.

A norma mantém fidelidade ao princípio de direito de que o credor não fica com a coisa, mas com o resultado de sua venda. A consolidação opera plenamente, sem caráter resolutivo, mas dela resulta que o fiduciário fica obrigado a conduta predeterminada.

O valor do imóvel foi estabelecido (art. 24, VI) para venda em público leilão. Assim também os critérios de sua revisão, em sucessão de atos sem intervenção ou interesse jurídico do registrador. Cabe-lhe aguardar a apresentação de instrumento que dê substância ao resultado dessas providências, no desenvolvimento das duas alternativas possíveis:

a) no primeiro público leilão, se o maior lance é inferior ao valor do imóvel: realiza-se segundo leilão, nos quinze dias seguintes;

b) no segundo leilão é desprezado o critério do valor do imóvel, mas aceito o maior lance, desde que (art. 27, § 2.º) seja, pelo menos, igual ao valor da dívida, com

seus acréscimos (despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos, contribuições condominiais, na forma do § 3.º). Satisfeitos tais limites, o arrematante adquire a propriedade definitiva.

Se o maior lance aceito (§ 5.º) foi inferior ao valor da dívida com seus acréscimos, credor e devedor se terão por reciprocamente quitados, extintas a dívida e a obrigação do credor de responder pelas benfeitorias (§ 4.º). A obrigação de quitar a dívida deve ser cumprida nos cinco dias subsequentes ao do segundo leilão, mediante termo próprio. O fiduciário responderá por perdas e danos que causar, em caso de inadimplemento da obrigação.

Embora os fatos do leilão público sejam alheios à verificação do delegado de registros, este deve cotejar o valor do imóvel, indicado no contrato, cujo registro constituiu a propriedade imobiliária (art. 23), com o mencionado no primeiro leilão, não aceitando o auto lavrado pelo leiloeiro se forem discrepantes.

774. Cessão do crédito e do débito — O crédito resultante da operação de alienação fiduciária pode ser cedido¹²³⁸ com a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia (art. 28) e, assim, ao direito real que a integra (art. 17, § 1.º).

A cessão não carece de prévio aviso ao fiduciante (art. 35), diversamente da transferência dos direitos deste, sobre o imóvel, a terceiro, dependente de anuência, por escrito, do fiduciário (art. 29), sob pena de constituir infração do contrato. É condição suspensiva desse ajuste que o adquirente assumas as obrigações previstas no instrumento. Caso o fiduciário recuse a anuência, deve justificá-la, vedado o arbítrio da negativa.

A Lei n. 9.514/97 traz referência expressa ao assentamento cabível para a cessão no n. 8, acrescentado ao art. 167, II, da lei registrária. Contudo, o texto diz que a cessão transfere *todos os direitos*. Completando o exame do negócio fiduciário com o art. 172 da LRP, conclui-se que a cessão haveria de ser registrada. Todavia, predomina a norma

expressa que aponta a averbação da caução e da cessão fiduciária.

O n. 8, mencionado, alude à caução e cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis, sem especificar se se trata de direitos do credor ou do devedor. Assim, ressalvada a imprescindível anuência do credor, a cessão de débito também é averbável, com o cessionário substituindo o fiduciante, para todos os fins, inclusive no registro original da transferência da propriedade feita, na origem, ao fiduciário. Quitado o débito, a averbação da cessão é cancelada e o registro definitivo é efetuado em nome do cessionário. Admitir alternativa de que o fiduciante cedente permaneça na relação, sem ser substituído no registro do negócio garantido, seria equivalente a aceitar uma alienação fiduciária sem alienante garantidor.

775. Sub-rogação — Se o fiador ou terceiro interessado pagar a dívida, fica subrogado de pleno direito na propriedade fiduciária (art. 31). A hipótese é semelhante à do adquirente do imóvel hipotecado ou do terceiro interessado que paga a dívida, caso em

que a sub-rogação também é de pleno direito (CC/02, art. 346).

A questão do *interesse* é jurídica e não econômica, podendo o fiduciante opor-se à intervenção do terceiro, se lhe negar legitimidade. O sub-rogado assume, no registro, a mesma posição do fiduciante originário e o substitui plenamente em face do fiduciário.

776. Insolvência do fiduciante — Ocorrendo a insolvência do fiduciante, nasce para o fiduciário (art. 32) o direito de obter a restituição do imóvel, mediante decisão judicial, a ser executada com seu registro no serviço imobiliário em que assentada a transação originária. O insolvente se distingue do falido, pois na *insolvência* as dívidas excedem o valor integral dos bens do devedor (CPC, art. 748), enquanto a falência pode ser pedida e decretada mesmo que o patrimônio do devedor supere o conjunto de seus débitos, sendo suficiente para tanto o não pagamento de dívida líquida e certa em seu vencimento.

O estado de insolvência para ser reconhecido depende de sentença com trânsito em

julgado (CPC, arts. 761 e 762). O decreto judicial de insolvência não obriga o registrador a qualquer medida, em virtude de princípio da instância ao qual se submete: cabe-lhe apenas cumprir a decisão judicial proferida a respeito, da qual venha a ser intimado a requerimento do credor, em cujo favor se consolida a propriedade.

777. Outras garantias — As operações de financiamento imobiliário em geral, nos moldes da Lei n. 9.514/97, podem ser garantidas por hipoteca, direito real clássico e por outras formas de constituição do direito real sobre os respectivos objetos (art. 17):

a) cessão fiduciária de direitos creditórios, decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

b) caução de direitos creditórios ou aquisitivos consequentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis. O CC/02 não especificou a caução de títulos de crédito, sem repetir, portanto, o CC/16, que a referia nos arts. 789 e seguintes. Mesmo assim, encartados em normas sobre o penhor, os arts. 1.458 e 1.459 do CC/02 dispõem

sobre negócio jurídico ao qual a doutrina tem chamado de caução. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, mesmo que em construção (art. 21), e os aquisitivos de promessa de compra e venda, cujo preço ainda não tenha sido integralizado. O instrumento da caução, cujo exame formal cabe ao delegado imobiliário, além de identificar o imóvel ao qual se refere, indicará o valor do débito e dos encargos.

778. Sistema de financiamento — A Lei n. 9.514/97 denomina Sistema de Financiamento Imobiliário, designando-o pela sigla SFI, o conjunto de medidas e entidades cuja finalidade consiste em “promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos” (art. 1.º), mas seu art. 22, parágrafo único, não considera privativa das entidades ligadas ao SFI a contratação de alienação fiduciária de imóveis.

Cabe ao registrador verificar se a empresa, que se caracterize como integrante do Sistema, é uma das indicadas no art. 2.º

(caixas econômicas, bancos comerciais, de investimento ou com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias) ou outras, credenciadas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), para os fins mencionados na lei, nas quais se incluem as operações de financiamento *em geral*. Trata-se de expressão repetida no art. 5.º, cujo § 3.º permite a alienação de unidades no regime da Lei n. 4.591/64, a critério do adquirente e mediante:

- a) informação obrigatória do incorporador;
- b) contrato de seguro para eventual ressarcimento do comprador pelo que houver pago, sendo inadimplente o incorporador, quanto às suas obrigações legais, ou o construtor, quanto à entrega da obra, no prazo e nas condições construtivas ajustadas.

Seção IV

LETRA E CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

779. Letra e Cédula de Crédito Imobiliário. Conceito e garantias —A Lei n. 10.931/04 permite a emissão da Letra de Crédito Imobiliário (LCI), da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e da Cédula de Crédito Bancário (CCB), Recebidos, no protocolo, os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos mencionados, bem como para aplicação da Lei n. 9.514/97, o delegado imobiliário, em cuja circunscrição esteja o bem indicado, os lançará em seus livros, no prazo de até quinze dias, a contar da prenotação.

Podem ser emitentes da LCI bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, Caixa Econômica Federal, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e demais espécies de

instituições, independentemente de tradição efetiva (art. 1.º), em forma nominativa. É condição essencial de validade da letra que a instituição financeira seja prévia e expressamente autorizada pelo Banco Central do Brasil à respectiva emissão. A LCI é representada, em regra, pelo certificado respectivo, salvo se dispensada pelo tomador. O registrador não tem interesse nas questões relativas à atualização de valor ou ao resgate antecipado.

780. Cédula de Crédito Imobiliário e direito real de garantia — A Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) pode ser emitida para representar créditos imobiliários pelo credor. É de dois tipos: *integral*, se expressar a totalidade do crédito, ou *fracionária*, quando representar parte dele. A soma das CCIs fracionárias emitidas em relação a cada crédito não pode exceder o valor total do crédito ao qual correspondam.

Quando o crédito imobiliário for garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do bem garantidor, na respectiva matrícula.

Os requisitos para averbação são restritos. Dela constam, exclusivamente, o número, a série de cédula e sua instituição custodiante. A averbação da emissão de CCI com garantia real é, porém, vedada (art. 14) quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários correspondentes, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial¹²³⁹. É caso particular de proibição de registros contraditórios¹²⁴⁰.

781. Elementos de averbação e da cessão do crédito — Quando seja o caso da averbação, inexistente o obstáculo mencionado, cabe ao oficial verificar seu conteúdo, previsto no art. 19 da Lei n. 10.931/04, com os seguintes característicos:

- a) denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;
- b) o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, bem assim o do custodiante;
- c) a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis

competente e do registro da constituição da garantia;

d) a modalidade da garantia, ou seja, do direito real que lhe dá suporte;

e) o número e a série da cédula;

f) o valor do crédito que representa;

g) a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa do crédito envolvido, em percentual ou por seu valor em moeda corrente do País;

h) o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

i) o local e a data da emissão;

j) a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

l) a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real averbada no mesmo serviço, caso em que verificará, especialmente,

a satisfação dos requisitos indicados na letra *c* deste parágrafo.

m) cláusula à ordem, se endossável.

O crédito representado por CCI pode ser cedido (art. 11) por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, com a automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, subrogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

Cabem duas anotações complementares para o crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, em que a cessão está dispensada de averbação no Registro de Imóveis. A Lei n. 10.931/04 fixou no art. 50 prazo de quinze dias para que o delegado de registro imobiliário proceda à averbação ou ao registro dos atos e títulos nela referidos, bem como na Lei n. 9.514/97, uma vez protocolizados todos os documentos correspondentes.

782. Cédula de Crédito Bancário — O art. 26 da Lei n. 10.931/04 permite, ainda, a emissão de Cédula de Crédito Bancário (CCB), que percorre caminho inverso ao das antecedentes. É emitida, enquanto título executivo extrajudicial, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou equiparada. Por ela o emitente ajusta promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de qualquer modalidade de operação de crédito.

A emissão da CCB pode ser feita com ou sem garantia real ou fidejussória, cedularmente constituída, mas mesmo assim sem registro imobiliário obrigatório, salvo quando feita para valer contra terceiros^{[1241](#)}.

Capítulo XIII

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

783. Programa Minha Casa, Minha Vida — O legislador introduziu as regras sobre o registro eletrônico no corpo da Lei n. 11.977/09, cuja ementa nem mesmo a ele se refere. É o primeiro de uma série de erros legislativos. São aqui acentuados apenas porque dificultam a interpretação das normas editadas. Parece razoável admitir que a lei foi pensada originalmente como projeto político para determinar a finalidade do chamado “Programa Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV). Compôs corpo estranho, autônomo, para incluir o registro eletrônico, em sucessivos enxertos assistemáticos.

O art. 1.º caracteriza o PMCMV, compreende dois programas nacionais de governo, a saber, o PNHU (Plano Nacional de

Habitação Urbana) e o PNHR (Plano Nacional de Habitação Rural). Há quatro autorizações dadas à União, sem interesse na matéria registral, para transferências de recursos. Com pertinência para o direito registral, nos moldes da aplicação do art. 172 da LRP, a lei criou dois tipos de regularização fundiária, até seu registro.

784. Regularização fundiária urbana —

Em face de assentamentos existentes sobre o bem ou do mesmo serviço de imóveis, a regularização fundiária vincula-se a assentamentos irregulares e à titulação dos ocupantes dos bens regularizados. Os elementos básicos relativos ao perímetro urbano são verificados e ordenados pela autoridade administrativa, cabendo ao registrador apenas conhecer o enquadramento parcial ou total na área da circunscrição que lhe foi atribuída (art. 47, III, da Lei n. 11.977), abrangendo toda a comarca ou parte dela, na divisão judiciária do Estado. As atribuições e prerrogativas garantidas por lei aos Estados e Municípios são aplicáveis ao Distrito Federal (art. 69).

785. Regularização fundiária de interesse social — O registrador de imóveis tem intervenção na regularização fundiária de interesse social desde o momento em que o poder público responsável “lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação” (art. 56 da Lei n. 11.977/09), pois é requisito essencial a submissão ao registro (art. 57). Diz-se responsável o Estado ou o Município, ou ambos, se convencionarem ação conjunta, em território que será aplicado.

O registrador verifica se o auto está adequadamente instruído com os documentos previstos no § 1.º do art. 56. Inclui planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, em metros lineares, área total em metros quadrados, confrontantes em cada segmento do perímetro, coordenadas preferencialmente, mas não obrigatoriamente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição, mais a indicação

do proprietário ou proprietários, pessoa física ou jurídica. Quando o proprietário for conhecido apenas em parte, o memorial dará a indicação cabível.

O auto inclui a correspondente planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis ou em mais de um, se for caso de compreender circunscrições diversas.

Quando a matrícula ou a transcrição anterior tenha sido efetuada em outra circunscrição imobiliária, na mesma ou em outra comarca, para toda a área a ser regularizada, será juntada certidão desses assentamentos registraes, com os segmentos integrados ao mesmo procedimento regulamentador.

Não havendo matrícula, conforme exigida pela LRP ou transcrição nos moldes da lei anterior, emitida pelo registro de imóveis, em cada uma das circunscrições imobiliárias à qual ou às quais a área era atribuída, assim será declarado. Nesse caso a informação será acompanhada de certidão negativa, emitida pelos vários serviços envolvidos, um a um.

Alternativa comum de inexistência de registro anterior é o de haver área pública no espaço compreendido pela demarcação ou apenas com ela confrontante. O poder público interessado na regularização notificará — antes da apresentação final do plano demarcatório — os órgãos administrativos do patrimônio imobiliário dos mesmos entes da União ou do Estado ou Município em que se encontrem. A notificação lhes proporcionará a oportunidade de caracterizar a respectiva titularidade da área em causa no prazo de trinta dias. A questão deve ser enfrentada na área da administração pública.

A falta de resposta no prazo não impedirá o poder público interessado original de dar continuidade à demarcação. Se, entretanto, for reconhecida a integração em áreas do domínio da União (art. 56, § 4.º), o rito a ser seguido é o do DL n. 9.760/46, com a redação que lhe foi dada pela Lei n. 11.481/07. Quando a localização corresponder, no todo ou em parte, ao campo dominial de Estado, do Distrito Federal ou de Município, também serão levadas em conta as leis reguladoras do correspondente patrimônio

imobiliário, sem impedimento de levar a demarcação até o final.

O art. 57 da Lei n. 11.977/09 abre campo a que o registrador ou os registradores envolvidos procedam as buscas necessárias para identificação do titular ou dos titulares de domínio da área a ser regularizada, no todo ou em parte, com matrículas posteriores à LRP e transcrições, no regime da lei anterior e do Código Civil de 1916, alusivas ao mesmo imóvel.

Completadas que sejam tais diligências, ou na impossibilidade, dada ciência ao juiz corregedor, caberá ao registrador reunir os elementos característicos da área a regularizar, na medida do possível. Bem-sucedidas as buscas, o proprietário ou os proprietários da área serão notificados, assim como os confrontantes, para impugnamem o pedido, no endereço pessoal de cada um conforme indicado pelo poder público interessado.

Para prevenir a hipótese de não haver identificação suficiente ou haver interesse de terceiros, será publicado edital, com antecipação de custas pelo interessado, com os elementos constantes do § 3.º do art. 57, nos

incisos I a III: resumo do auto demarcatório, com descrição suficiente da área demarcável, ainda que feita por desenho simplificado.

O processamento fica completo com a publicação do edital no prazo de até 60 dias, a contar da última das providências examinadas. Serão duas publicações: uma pela imprensa oficial e uma em jornal de grande circulação local ou, não o havendo, conforme regulado pela respectiva Corregedoria Geral da Justiça ou pela lei local. Do edital constará a concessão de prazo de quinze dias para eventuais impugnações à averbação da demarcação urbanística. No processo de regularização por interesse social o remembramento de matrícula é proibido (art. 70).

Esgotada a quinzena, abrem-se as seguintes alternativas previstas nos §§ 4.º e seguintes do art. 57:

a) não havendo impugnação, o oficial levará em conta matrícula existente ou abrirá matrícula da área a ser regularizada, averbando os elementos relativos à providência adotada, cumpridos os §§ 4.º e 5.º. O suporte informativo cabal, nesse caso, para

matrícula a ser aberta, será colhido na planta e no memorial referidos no art. 56, inciso I, § 1.º;

b) havendo impugnação, o registrador notificará o poder público para que se manifeste no prazo de 60 dias, o qual poderá alterar o auto de demarcação que satisfaça a oposição ofertada ou adote outra ou outras medidas que afastem a oposição do proprietário ou de confrontantes;

c) se a impugnação for parcial, não se referindo a toda área envolvida, o procedimento regulatório prosseguirá quanto ao segmento não impugnado do bem. O oficial realizará as diligências que couberem, com o fito de verificar a possibilidade de acordo entre o impugnante e o poder público;

d) inexistente o acordo, a regularização será tida por encerrada em relação à parte impugnada, seja esta total ou parcial.

Apenas após a conclusão das diligências indicadas e da averbação do auto de demarcação urbanística (art. 58), o poder público elaborará o projeto caracterizado no art. 51, levando o parcelamento decorrente a registro, o qual em sendo concluído (§ 1.º)

permitirá o início da concessão dos títulos de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

O § 2.º não é aceitável ante a igualdade do homem e da mulher em direitos e obrigações, garantida pelo art. 5.º, I, da Constituição, pois diz que o título indicado será concedido “preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel”.

Só o poder público interessado na regularização pode legitimar a posse direta de morador cadastrado, ou moradores cadastrados, apenas e tão somente para fins de construção de moradia (art. 59), obedecidos ainda os demais requisitos, aos quais o interesse do registrador é estranho, razão pela qual não são referidos, desde que obedecido o limite de fração ideal não superior a 250m

Com a solução adotada cria-se situação não incluída no rol das que originalmente foram compostas pela LRP. O art. 60 da Lei n. 11.977/09 permite ao detentor do título de legitimação de posse, se decorridos cinco anos de sua outorga, que requeira diretamente ao registrador de imóveis a conversão

da posse em registro de propriedade. A conversão substitui a posse legitimada pela aquisição por usucapião, na forma admitida pelo art. 183 da Constituição. A concessão não pode causar prejuízo a direitos vinculados à posse exercida anteriormente à emissão do título legitimador do requerente.

A formalização dos atos autorizadores da transposição do direito apenas possessório para o de propriedade exige o cumprimento dos requisitos previstos em quatro incisos do § 1.º e do § 2.º do mesmo artigo. O registrador exigirá, para o fim específico indicado no *caput* do art. 60, certidões do cartório distribuidor dos feitos judiciais da comarca de situação do bem, demonstrativa de que não há ações em andamento versando sobre posse ou propriedade do mesmo imóvel, no todo ou em parte (§ 2.º).

O interessado dará declaração, sob as penas da lei, de que não possui outro imóvel urbano ou rural. A expressão constante do inciso II (“não possui”) tanto há de se referir a situações possessórias quanto dominiais, para compatibilizar os efeitos dos dois incisos iniciais do art. 60. Os efeitos

declaratórios constantes do inciso III (imóvel utilizado para moradia do interessado ou, alternativamente, de sua família) e do inciso IV (inexistência de reconhecimento anterior de direito ao usucapião de bem imóvel em área urbana) vale por si mesma, independente de outra prova.

O art. 68 libera de pagamento as custas e os emolumentos incidentes sobre o registro do auto de demarcação urbanística, bem como do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade (art. 60 da Lei n. 11.977/09).

786. Regularização fundiária de interesse específico — A segunda espécie parte do mesmo projeto do qual cuidou o art. 51, emitido pelo poder público autor do procedimento, seguido pela emissão das licenças urbanística e ambiental, pelo órgão ou órgãos do poder municipal, estadual ou distrital, acrescentada pelo rol das restrições impostas às áreas de preservação permanente, sem prejuízo de outros requisitos previstos na correspondente legislação ambiental (§ 1.º).

O nome da segunda espécie de regularização decorre das regras contidas no art. 62 da Lei. A autoridade competente deve definir, ao conceder licença urbanística e ambiental, as matérias de interesse específico de sua área de atuação. O atendimento do interesse específico é pré-requisito das responsabilidades relativas à implantação. A definição é estranha à competência do registrador.

Se for o caso, o documento contendo medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental dá origem a termo de compromisso, firmado perante a autoridade responsável, que pode ser averbado à margem do registro, ante a força de título executivo extrajudicial prevista no § 2.º do art. 62.

Em cada circunscrição imobiliária o oficial estará preparado para a consulta dos diversos diplomas legais oriundos da competência legislativa concorrente. É estranho à responsabilidade do registrador conferir o rol de exigência de contrapartida e de compensações urbanísticas impostas ou omitidas

pela autoridade pública, na forma de sua lei de comando (§ 2.º).

787. Registro da regularização fundiária — O projeto de regularização fundiária de interesse específico é objeto de tratamento diferente no art. 64, pelo qual será requerido nos moldes da LRP, com as variáveis criadas pela Lei n. 11.977/09.

O pedido é instruído com os documentos relacionados no art. 65, a saber:

a) certidão atualizada da matrícula do imóvel ou dos imóveis, se mais de um integrado ao mesmo projeto de regularização fundiária aprovado pela autoridade competente ou por todas, se houver mais de uma, ainda que em diferente nível de governo;

b) se previstos no projeto a instituição condominial, o correspondente instrumento que o instituiu e a respectiva convenção, nos moldes situados pelo Código Civil e, complementarmente, pela Lei n. 4.651/64.

O inciso II do art. 50 admitiu a participação de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações

civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária. Nessa hipótese o registrador terá atenção para o determinado pelo inciso IV do art. 65, exigindo “certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária”.

Ocorrido o parcelamento em virtude de registro do projeto de regularização fundiária, caberá ao registrador adotar duas providências, pelo menos, consistentes em aberturas de matrículas, conforme indicadas no art. 66:

a) para toda a área regularizada, se não houver ou compreender mais de uma circunscrição, abertas tantas matrículas quanto necessárias, na forma prevista pela LRP, art. 176;

b) para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização. Sendo caso de haver, no projeto, áreas destinadas a uso público, a abertura de matrícula não depende de requerimento (art. 67), mas incumbe ao registrador providenciá-la. Havendo mais de uma área para uso público,

separadas umas das outras, as matrículas de ofício serão lançadas, em separado, com averbação em seguida da destinação, de restrições convencionais, administrativas ou legais e dos elementos distintivos resultantes.

788. Disposições gerais — A Lei n. 11.977/09 proíbe o remembramento de matrículas oriundas de parcelamento decorrente de regularização fundiária de interesse social (art. 70).

O art. 71 tem em vista glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, ainda não acolhidas no registro imobiliário da respectiva circunscrição. Para estas permite a regularização de sua situação jurídica, tanto se promovido para a totalidade da gleba ou parcelas dela, até o registro de posse e conseqüente registro de domínio, sob a condição de que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade. A comprovação de implantação e integração cabe ao Município, com a respectiva certidão, a apresentar ao oficial registrador. É o que resulta do § 2.º do artigo,

pelo qual o interessado apresentará “certificação de que a gleba preenche as condições previstas no *caput*, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento”.

Capítulo XIV

REGISTRO ELETRÔNICO

789. Registro eletrônico — A Lei n. 11.977/09 trouxe, em seu conteúdo heterogêneo, o registro eletrônico, ao qual nem mesmo faz referência na ementa. A finalidade essencial da lei, à qual dedica a maior parte de suas disposições, é o “Programa Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), em conjunto de indicações não sistemáticas. No que aqui é cabível, o diploma legal regulou o assentamento eletrônico nos serviços de registros públicos (art. 37) em atos aos quais se refere a LRP. Estabeleceu regras básicas a respeito de prazos, de custas e emolumentos respectivos, cujo escopo é a edição de normas para regularização fundiária urbana.

A fim de possibilitar a implantação do sistema, a lei determina que documentos

eletrônicos para serem apresentados aos serviços correspondentes “deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico)”. Seus elementos essenciais são encontrados no regulamento desse dispositivo, variáveis na forma das leis locais, embora pautados pelos termos gerais da lei federal, não têm direta referência à substância dos registros públicos, mas sim ao modo de os realizar. A alteração, possivelmente merecedora de maior atenção dos registradores imobiliários, resultará do acréscimo ao art. 17 da LRP, parágrafo único, ao qual se remete o leitor, para informações divulgadas pela internet, autenticadas por certificação digital, de suas assinaturas.

Quebrando o sistema resumido pelo art. 172 da LRP, a Lei n. 11.977/09 também alterou o art. 167 para afirmar a registrabilidade da legitimação de posse (inciso I, n. 41), nada obstante a não inclusão da posse no art. 1.225 do CC/02, mas meio de aquisição de domínio (art. 1.238).

No art. 45, ao se reportar aos fins do art. 37, enuncia que o regulamento disporá sobre condições, etapas mínimas e prazos máximos, “a serem cumpridos pelos serviços de registros públicos, com vistas na efetiva implementação do sistema”. Sendo variáveis as exigências dos serviços, qualitativas e quantitativas, nas unidades da Federação brasileira, os regulamentos são sujeitos à competência concorrente dos Estados e da União.

O tempo dado para ajuste pelos registradores, em cinco anos, aos termos da lei (art. 41) tem por *dies a quo* para o início, indicado no art. 37, da data de efetiva disponibilização ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, de acesso às informações constantes de seus bancos de dados, desde que expedido o respectivo regulamento. O ato de pôr à disposição não é, nem pode ser pleno, à vista de normas constitucionais e legais que preservam o sigilo, nos casos que mencionam, só ultrapassável mediante ordem judicial, além do cuidado com o segredo legal no requisito específico do art. 17, parágrafo único, da LRP.

A adaptação aos módulos de atendimento próprios da via eletrônica exigirá dos serviços registrais organização e capacitação para o recebimento dos títulos e fornecimento de informações e certidões, em meio da mesma espécie. A verificação do regulamento, para sua observação, tem definição programada (art. 40) para conter os “requisitos quanto a cópias de segurança de documentos e de livros escriturados”, na nova forma. Dado o caráter nacional da lei, num país de condições heterogêneas, e com variável complexidade da adequação, será razoável que esse prazo possa ser ajustado às condições locais, ao fim do primeiro lustro, cabendo ao oficial verificar em tempo hábil se tal alternativa ocorreu.

Embora a Lei n. 11.977/09 não disponha a respeito, o acesso pleno é limitado, quando se trate de assentamento resguardado pelo sigilo legal, conforme é evidente, por exemplo, nas questões sobre o direito de família. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos colocarão à disposição ao Poder Executivo federal, por

meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento, em norma facilitadora da fiscalização tributária. Havendo ônus federal, decorrente da disponibilização, será descabida a imposição da responsabilidade ao oficial de registro, ante a interpretação restritiva da gratuidade.

790. Custas e emolumentos — A Lei n. 11.977/99 estabeleceu certos critérios específicos para a cobrança de custas e emolumentos relativos ao registro de imóveis (arts. 42/44, a serem lidos em conjunto com as normas estabelecidas pela LNR). O art. 42, que abre o capítulo das custas, determina a cobrança pelos atos “de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV” serão reduzidos nos percentuais indicados em três incisos para construção de unidades habitacionais em valores variáveis: 90% para o custo de até R\$ 60.000,00, 80%

para a construção de unidades habitacionais de R\$ 60.000,01 para o custo de até R\$ 80.000,00; e 75% para custo entre R\$ 80.000,01 e R\$ 130.000,00.

O critério da pobreza, tradicional no direito brasileiro, foi abandonado no art. 43, ao afirmar indevidos custas e emolumentos para escritura pública, “quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais, e aos demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado pelo beneficiário com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos”.

No PMCMV custas e emolumentos são reduzidos conforme varie a renda familiar do beneficiário. A redução será de 80% para imóvel residencial destinado a beneficiário com renda familiar mensal superior a seis e até dez salários mínimos; e de 90% para o caso de renda familiar mensal superior a três e igual ou inferior a seis salários mínimos.

O art. 44 incide em erro ao dizer que “os cartórios que não cumprirem o disposto nos arts. 42 e 43 ficarão sujeitos à multa no valor

de até R\$ 100.000,00”, bem como a outras sanções previstas na LNR. A norma ignora o art. 236 da Constituição, onde afirmada a responsabilidade do delegado notarial e de registros, em caráter privado, e não do cartório, desprovido de personalidade jurídica.

Disposições Finais e Transitórias

Título VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

791. Mescla de disposições heterogêneas — O derradeiro título da lei reúne disposições que não são necessariamente compatíveis com a colocação que lhes foi dada.

O art. 289, lido em sua literalidade imprópria, faz do serventário de imóveis um superfiscal a serviço gratuito da União, dos Estados e dos Municípios, um conhecedor de todos os impostos que possam corresponder aos atos relacionados ao negócio imobiliário, o que veio a ser confirmado pela LNR, no art. 30, com os limites indicados no

parágrafo seguinte destes comentários. Não é assim, porém, como se verá.

O art. 290 contém disposição especial sobre os emolumentos devidos na primeira aquisição de casa própria urbana, mediante financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação, mantendo os correspondentes ao financiamento rural sob a legislação federal que lhes é própria.

Os arts. 291, 292 e 293 foram introduzidos pela Lei n. 6.941/81, sendo reenumerados os seguintes. As inovações legislativas destinaram-se a regular questões atinentes a: consolidação de créditos hipotecários e ordem de preferência; comunicação de alienação de imóvel adquirido pelo Sistema Financeiro da Habitação, feita ao credor, com determinação de responsabilidade do tabelião e do oficial imobiliário, em caso de descumprimento de sua verificação; e, por último, prazo de validade da comunicação endereçada pelo devedor-alienante ao credor hipotecário. Todavia, sobrevindo a Lei n. 8.004/90, o art. 292 foi revogado, conforme anoto no lugar próprio.

Com a renumeração os arts. 291 a 296 passaram a 294 a 299.

O art. 294 alude a casos de incorporação de bens imóveis do patrimônio público para formação ou integralização do capital de sociedades ou formação do patrimônio de empresas públicas.

A má colocação dos dispositivos seguintes é evidente: o art. 295 deveria estar inserido no título referente ao registro imobiliário e o 296, na parte geral.

Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.

Direito anterior: Não havia, no Dec. n. 4.857/39, disposição assemelhada, mas leis esparsas atribuíam função fiscalizadora aos oficiais imobiliários.

792. Fiscalização de todos os impostos — A leitura do art. 289 deve ser completada com a dos arts. 30 e 31 da LNR¹²⁴², que impõe a estes, enquanto delegados do Poder

Público, a fiscalização do recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devam praticar¹²⁴³.

A tarefa deles é difícil em termos quantitativos (o número de leis fiscais nos três planos de governo, vigentes no mesmo dia, é, em rigor, impossível de determinar), qualitativos (algumas são mal redigidas e contraditórias) e no da velocidade da transformação (continuam a ser editadas, sobretudo nos últimos meses do ano, com remissões confusas, que a jurisprudência absorve depois de muitos anos¹²⁴⁴).

Se a aplicação fosse limitada a *imposto*, como está na lei, seria mais restrita, porque nem mesmo cuidaria do gênero *tributo*¹²⁴⁵, mas de uma de suas espécies. *Imposto* é o “tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte”¹²⁴⁶, ou seja, desvinculada de qualquer atuação do Estado.

A aplicação não se restringe aos impostos. Também se estende a certas contribuições, em relação às quais o dever dos delegados notariais e registrários é determinado por

leis esparsas, servindo de exemplo as referentes à previdência social¹²⁴⁷. O documento comprobatório da inexistência de débito relativo às contribuições sociais é exigido na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo; de bem móvel incorporado ao ativo da empresa, conforme o valor; na averbação de obra de construção civil; na inscrição da incorporação¹²⁴⁸. A desatenção para tal exigência sujeita o delegado a responsabilidade solidária pelo encargo, sendo o ato nulo para todos os efeitos, sem prejuízo da responsabilidade administrativa e penal¹²⁴⁹. A certidão negativa de débito previdenciário (CND) na alienação do imóvel, constando do instrumento público, não deve ser exigida novamente, por ser irrelevante, na espécie, o prazo de validade. A certidão da Receita Federal (não confundível com a previdenciária, de finalidade específica) é negativa de tributos da União.

Dos exemplos dados, que não esgotam o conjunto das alternativas possíveis, resulta a necessidade de cuidadoso estabelecimento dos limites nos quais há de ser entendida a

inclusão do notário e do registrador no rol dos agentes da fiscalização tributária. A complexidade é manifesta. O imposto de renda repercute na esfera dos negócios imobiliários; estes sofrem incidência do imposto de transmissão entre vivos ou por causa da morte; a alienação será registrada com a comprovação de não haver débito do imposto territorial ou do predial. O contribuinte da previdência social exhibe o correspondente certificado negativo de débito. O imóvel rural é sujeito a legislação própria, inclusive a de interesse do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). O Código Florestal estabelece certas exigências para o caso de áreas florestadas.

793. Limitação ao título — A LNR inclui (art. 31) entre as infrações disciplinares, que os sujeitam às penalidades previstas no mesmo diploma legal, a inobservância das prescrições legais ou normativas (inciso I), como falta genérica, e o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no art. 30 (inciso V).

Ora, a exegese gramatical conduz ao exagero: em todas as variadas situações resumidas no item anterior. O serventuário deve estar atento, como fiscal da União, dos Estados, dos Municípios, do INSS, do INCRA e de outras entidades que a imaginação burocrática criar, aos aditamentos ao exercício fiscalizador atribuído por este artigo. A aplicação gramatical é insuficiente. Não é tarefa do serventuário apontar irregularidade fiscal estranha ao título apresentado. Verificará, porém, se o imposto correspondente está quitado, mediante certidão expedida pelo órgão competente. Nos casos de isenção ou de não incidência, também exigirá a certidão que os indique. Exibido o documento fiscal, conferirá o imposto recolhido, recusando o registro se o recolhimento tributário foi abaixo do valor venal determinado pelo fisco. É vedado ao oficial avaliar, em profundidade, outras formas pelas quais o imposto seja dado por pago. O órgão administrativo apto a afirmar a quitação é aquele ao qual a lei atribui a cobrança do mesmo tributo, nos termos dos arts. 153 a 156 da CF. A este, e não ao serventuário,

cabe dizer da existência ou inexistência de débito, da incidência, ou não, do tributo.

Imposto sobre a propriedade territorial rural. A Lei n. 9.393/96 dispôs a respeito do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). Entre as providências especificadas pelo texto, há a da definição do tributo, que é de apuração anual: “tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1.º de janeiro de cada ano”. Incide inclusive sobre o imóvel declarado de interesse social para fins de reforma agrária enquanto não transferida a propriedade, exceto se houver imissão prévia na posse.

O imóvel que pertencer a mais de um Município deverá ser enquadrado no Município onde fique sua sede. Se esta não existir, será enquadrado no Município onde se localize sua maior parte. O imposto não incide sobre pequenas glebas rurais, quando o proprietário que não possua outro imóvel as explore, só ou com sua família (CF, art. 153, § 4.º).

A atenção do registrador é chamada para o cumprimento do art. 21 da lei, o qual considera obrigatória a comprovação do pagamento do ITR referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da LRP. No caso, a atenção tem aspecto mais amplo que o simplesmente disciplinar, pois o descumprimento da obrigação de verificar a satisfação do tributo transforma o serventário do registro de imóveis em solidariamente responsável pelo imposto e pelos acréscimos legais (Lei n. 5.172/66, art. 134).

Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

§ 1.º O registro e a averbação referentes à aquisição da casa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo de custas e emolumentos, como um ato apenas, não podendo a sua cobrança

exceder o limite correspondente a 40% (quarenta por cento) do maior valor de referência.

§ 2.º Nos demais programas de interesse social, executados pelas Companhias de Habitação Popular — COHABs ou entidades assemelhadas, os emolumentos e as custas devidos pelos atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de construção estarão sujeitos às seguintes limitações:

a) imóvel de até 60m^2 (sessenta metros quadrados) de área construída: 10% (dez por cento) do maior valor de referência;

b) de mais de 60m^2 (sessenta metros quadrados) até 70m^2 (setenta metros quadrados) de área construída: 15% (quinze por cento) do maior valor de referência;

c) de mais de 70m^2 (setenta metros quadrados) e até 80m^2 (oitenta metros quadrados) de área construída: 20% (vinte por cento) do maior valor de referência.

§ 3.º Os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal.

(Caput e §§ 1.º a 3.º com as alterações introduzidas pela Lei n. 6.941, de 14-1-1981.)

§ 4.º As custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundas de programas e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada, serão reduzidos para 20% (vinte por cento) da tabela cartorária normal, considerando-se que o imóvel será limitado a até 69m² (sessenta e nove metros quadrados) de área construída, em terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 5.º Os cartórios que não cumpriram o disposto no § 4.º ficarão sujeitos a multa de até R\$ 1.120,00 (um mil, cento e vinte reais) a ser aplicada pelo juiz, com a atualização que se fizer necessária, em caso de desvalorização da moeda.

(§§ 4.º e 5.º acrescidos pela Lei n. 9.934, de 20-12- 1999.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

794. Regras gerais sobre custas e emolumentos — O § 2.º do art. 236 da CF determina que a lei federal estabeleça normas gerais para os critérios da fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Em cumprimento desse dispositivo foi editada a Lei n. 10.169/00, cujo art. 1.º impôs, aos Estados e ao Distrito Federal, a obediência de suas regras, no respectivo território (CF, art. 24, § 1.º).

Os emolumentos notariais e registrários têm a natureza jurídica de *taxa*, o que a lei confirmou, no art. 5.º, ao sujeitar sua

determinação ao *princípio da anterioridade*. Em meu livro *Direito constitucional brasileiro*, examinando o assunto, escrevi que o Capítulo I do Título VI da Constituição, ao dispor sobre o Sistema Tributário Nacional, compõe a estrutura dos tributos cobrados nos vários níveis de governo (União, Distrito Federal, Estados, Municípios), cuja aplicação é regulada pelo CTN (art. 146), enquanto lei complementar, ao qual a Lei n. 10.169/00 se liga, em nível ordinário.

A natureza jurídica das várias espécies de tributos é determinada pelo *fato gerador*, ou seja, o antecedente do qual nasce o encargo tributário, vale dizer (CTN, art. 114), quanto à *obrigação principal*, a situação definida em lei como necessária e suficiente à sua ocorrência. Chama-se *acessória* a obrigação gerada em situação definida em lei, impondo prática ou abstenção de ato que não configure a *principal*.

A *taxa* (CTN, art. 77), caso dos emolumentos aqui referidos, tem como fato gerador:

a) o exercício do poder de polícia; e

b) a utilização efetiva ou potencial de serviço público, específico e di-visível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição (CTN, art. 145, II). A taxa não pode ter base de cálculo igual à que a lei reserva para o imposto.

O *poder de polícia* (CTN, art. 78) consiste na atividade da Administração Pública como um todo que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranquilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos (art. 145, II). Integrados a essa atividade, os delegados registrários e notariais têm direito ao recebimento de custas, porquanto prestam serviços ao contribuinte ou os põem à sua disposição.

O cumprimento, nos Estados e no Distrito Federal, da Lei n. 10.169/00 depende de lei local, não substituível por decisões administrativas expedidas pelos respectivos

Tribunais de Justiça. A exegese toma por base o art. 2.º da norma federal, ao fazer referência expressa à *Lei dos Estados e do Distrito Federal*. Normas inferiores, como os decretos regulamentadores, serão expedidas pelo respectivo governador, depois — nunca antes — de editada a lei, na forma prevista pela CF.

Os emolumentos, preservando simultânea e reciprocamente o direito dos destinatários dos serviços e dos delegados, responsáveis por esses serviços, confirmam sua natureza tributária. Por isso, o valor fixado pela lei local:

a) tem como finalidade a cobertura objetiva, certa e determinada do *efetivo custo dos serviços*;

b) deve assegurar *adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados*.

Os dois indicadores, inseridos no parágrafo único do art. 1.º da Lei n. 10.169/00, à qual dizem respeito, como regra, as remissões deste item, compõem parâmetros objetivos, válidos para todo o País, a serem completados com os constantes do art. 2.º, em cuja valoração entram predominantes

elementos de caráter local. O termo *custo* indica todo o conjunto das despesas operacionais e não operacionais do serviço. Definido como *efetivo*, inclui duas espécies: os *custos fixos*, isto é, os que incidem sobre o serviço ainda que não em atividade, e os *custos variáveis*, resultantes da dinâmica do trabalho do delegado, enquanto profissional do direito.

A *remuneração* (v. comentário do art. 14 da LRP quanto à impropriedade do uso da palavra) consiste no conjunto dos ingressos a benefício do delegado, como retribuição dos serviços prestados sob sua direção e responsabilidade, depois de abatidos todos os custos, aí incluídos, como óbvio, os gastos materiais, os decorrentes da relação de trabalho com seus funcionários e o uso de suas instalações.

A interpretação do parágrafo único do retromencionado art. 1.º propõe a análise dos dois adjetivos, *adequada* e *suficiente*. Assim, verificada a arrecadação bruta, quitados os custos fixos e variáveis, o remanescente será *adequado*, se for compatível com as responsabilidades e a dignidade da função do

delegado e, ao mesmo tempo, *suficiente* para seu sustento (em sentido amplo) e o de sua família.

Decorre da norma federal a solução a adotar no caso em que os emolumentos não sejam suficientes para o atendimento dos requisitos remuneratórios mencionados. Dará ao notário e ao registrador o direito de cobrar do Poder Público, como crédito próprio e pessoal, as diferenças cabíveis, dada a natureza alimentar da contraprestação, toda vez que a remuneração não seja adequada e suficiente.

A lei estadual ou distrital necessariamente levará, ainda, em conta, para determinar o montante de cada emolumento:

a) *A natureza pública e o caráter social* dos mesmos serviços.

O conjunto dos elementos jurídicos e operacionais, característicos dos serviços notariais e registrários, definem sua *natureza pública*, vale dizer, a benefício da coletividade, no exercício regular de cidadania. O *caráter social* de tais serviços não se opõe, mas complementa o caráter privado que a Constituição lhes atribui. Dada a

privatividade, os serviços são delegados a particulares, sem perderem o vínculo decorrente da função social que desenvolvem.

b) A indicação expressa em tabelas oficiais, cujos valores serão referidos sempre em moeda nacional.

O *valor do emolumento*, ou seja, a expressão econômica em moeda corrente do País, correspondente a serviço considerado, pode variar em cada unidade da Federação, embora todas sejam submetidas aos mesmos critérios gerais. A exigência de tabelas mostra que o espírito da lei impõe a tipificação de cada conduta notarial ou registrária com a menção de seu valor em reais ou, no futuro, na unidade monetária vigente ao tempo de sua edição.

A regra federal não permite indicação diversa como, por exemplo, a de índices fiscais ou de outra espécie para atualização automática. Para prevenir a perda do poder aquisitivo do preço cobrado, a lei local pode permitir a atualização das tabelas, respeitando sempre a exigência da expressão em moeda corrente do País. A publicação na imprensa oficial, com a data da entrada em

vigor, determina sua vigência, assim satisfazendo os requisitos do parágrafo único do art. 1.º da lei federal. O art. 4.º da Lei n. 10.169/00 impõe a *publicação obrigatória das tabelas de emolumentos* nos órgãos oficiais das respectivas unidades da Federação, cabendo às *autoridades competentes* determinar a *fiscalização do seu cumprimento* e sua afixação obrigatória em local visível em cada serviço notarial e de registro.

A autoridade competente para fiscalizar, no Estado e no Distrito Federal, é o Corregedor-Geral da Justiça ou seu equivalente; em cada comarca é o juiz corregedor permanente do serviço ou, nas pequenas comarcas, o juiz designado na forma da lei local.

A técnica da apreciação legislativa nos Estados e no Distrito Federal distinguirá o que a lei denomina *atos comuns* e *atos específicos*.

São da primeira espécie, nos serviços notariais, aqueles que a LNR compreende no art. 5.º, ou seja, de um lado, todos os tabeliães (de notas, de registro de contratos marítimos, aí incluídos os respectivos

registradores e os de protesto de títulos). Surgem, de outro lado, distinguidos segundo seu setor profissional do direito, os registradores de imóveis, de títulos e documentos e de pessoas jurídicas de direito civil, de pessoas naturais, interdições e tutelas e de distribuição.

Os atos do segundo tipo (ditos *específicos* no texto legal) são classificados (art. 2.º da Lei n. 10.169/00) conforme as correspondentes *situações jurídicas* a que se referam, tenham ou não *conteúdo financeiro*. Os emolumentos para atos sem conteúdo financeiro têm acentuada sua vinculação às peculiaridades socioeconômicas de cada região. A lei local, para atos providos de conteúdo economicamente definido, obedecerá aos seguintes critérios:

a) determinará *faixas de valores mínimos e máximos*, indicados em moeda nacional;

b) estabelecerá o modo de compatibilizar o valor mencionado no documento com a determinação do emolumento respectivo, tanto notarial quanto registrário.

O parágrafo único do art. 2.º abre exceção para os casos em que, por força de lei,

devam ser utilizados valores decorrentes de *avaliação judicial* ou *fiscal*. Nessa alternativa, o montante indicado pela avaliação dá o parâmetro para o delegado praticar e cobrar o ato previsto (alínea *b* do inciso III do art. 2.º).

Das cinco proibições, definidas pelo art. 3.º da Lei n. 10.169/00, subsistiram em virtude de veto aos incisos I e V somente três, cuja interpretação conjunta com as regras do art. 2.º será imprescindível, pois

a) o percentual para definir as custas não incidirá sobre o *valor do negócio jurídico* no ato a ser praticado pelo tabelião ou pelo registrador;

b) é vedada a cobrança de *quaisquer outras quantias* cuja previsão nas tabelas de emolumentos *não seja expressa*;

c) será ilícita a cobrança de custas sobre retificação, refazimento ou renovação de ato praticado em razão de erro imputável aos respectivos serviços notariais e de registro.

A obrigatoriedade do recibo, sem prejuízo de serem os mesmos valores *cotados definitiva e obrigatoriamente* no documento

devolvido ao *interessado* (art. 6.º), mantém a tradição do direito brasileiro.

Quando for o caso, o valor dos emolumentos poderá sofrer reajuste (art. 5.º), desde que publicadas as respectivas tabelas até o último dia do ano precedente, observado o princípio da anterioridade. As importâncias cobradas e os recibos entregues à parte (art. 6.º) estarão em conformidade com a tabela vigente ao tempo da prática do ato e não com aquela ao tempo em que o apresentante comparecer para retirar o documento.

A regra disciplinar básica da Lei n. 10.169/00 (art. 7.º) remete o aplicador às penalidades previstas na LNR, com acréscimo de má técnica, ao dizer, “sem prejuízo da aplicação de outras sanções legais”. Havendo sanções com origem em base legal diversa, sua aplicação é óbvia, como, por exemplo, as de caráter fiscal ou penal, sem necessidade da remissão indefinida a outras leis.

Os arts. 8.º e 9.º são regras transitórias, cuja maior importância consistiu na imposição, aos Estados e ao Distrito Federal, de que, no âmbito de sua competência, nos

noventa dias subsequentes à vigência da Lei n. 10.169/00, estabelecessem forma “de compensação aos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos, por eles praticados, conforme estabelecido em lei federal”, sem ônus para os cofres públicos.

Compensação é termo jurídico de significado incontroverso: corresponde à forma de reparação de valor igual ao que foi perdido, pelo registrador civil, pelos atos gratuitos por ele praticados. Se o Estado ou o Distrito Federal não observaram o tempo concedido para as medidas previstas no art. 8.º, responderão pelo encargo, ante a mora em que incidiram, nos termos do art. 37, em seu § 6.º, da Constituição, porquanto, nesse caso, o encargo não decorre da compensação, mas do dever legal descumprido.

O art. 9.º impôs outra norma transitória aos Estados e ao Distrito Federal, ao lhes determinar que revisassem as tabelas de custas anteriormente em vigor, a fim de adaptá-las ao disposto na Lei n. 10.169/00, que estabelece o prazo de noventa dias contado da data de sua vigência, o que há de ter

acontecido até o dia 30 de março de 2001, com a publicação delas, revistas e adaptadas (art. 9.º), observadas, desde logo, as vedações do art. 3.º da mesma regra legal.

795. Emolumentos em atos do Sistema Financeiro da Habitação e do Programa de Arrendamento Residencial — Cabe à lei federal determinar critérios válidos para todas as espécies de custas devidas aos registradores, independentemente da classe ou categoria a que pertençam e a todos os registros, sem ter em conta os diversos atos que estes compreendam. Para esse efeito, a *norma geral* (a Lei n. 10.160/00) deu a regra genérica, válida para todo o universo registário, incluindo assentamentos e serventias, enquanto a *norma especial* se destina a particularizar situações limitadas, distintas do todo.

Assim, a cabeça do art. 290 foi revogada porque é norma específica (não geral e estranha à competência legislativa da União), tanto que subordinada à pormenorizada satisfação dos seguintes elementos objetivos:

a) refere apenas um único negócio jurídico (o primeiro feito pelo beneficiado);

b) restringe-se ao financiamento para compra de imóvel no Sistema Financeiro da Habitação;

c) só é eficaz quando o prédio tenha destinação residencial pura.

Também específica é a regra do § 1.º, relativa a aquisição de casa própria em que intervenha cooperativa habitacional ou assemelhada (unifica registro e averbação e vincula as custas ao extinto maior valor-de-referência).

O § 2.º é ainda mais limitado na sua especificidade. O § 3.º, ao impor a preponderância da lei federal, em transações que envolvam financiamento rural, atenta contra a competência legislativa dos Estados e do Distrito Federal.

A finalidade social do art. 290 é evidente, apesar da redação confusa e da ofensa à CF. Consiste em facilitar a aquisição da casa própria. Cabe, porém, aos Estados e ao Distrito Federal dispor a respeito das custas relativas aos atos que lhes correspondam.

Independentemente da questão constitucional, é necessário extirpar os defeitos do dispositivo. Merece apoio o propósito de favorecer o adquirente de imóvel residencial, pois reduz pela metade o emolumento previsto em lei para o registro. Todavia, o texto exige cuidado quanto à expressão *entidade assemelhada*. Embora equívoca, deve estender-se a todas as instituições integradas nos programas cooperativos desenvolvidos pelo Poder Público (§ 1.º) ou nas COHABs (§ 2.º).

Cria, ainda, um sério problema de ordem prática: só “na primeira aquisição imobiliária” incide o benefício de custas por metade. Assim, para que possa ser fruído, o interessado deve exibir declaração de entidade ligada ao Sistema Financeiro da Habitação de que o promitente comprador atende à limitação imposta pelo artigo, isto é, que não comprou outro imóvel financiado, porquanto não cabe ao serventuário presumir tal fato, à vista do financiamento concedido. Não dispondo dela, o interessado pode supri-la mediante declaração entregue ao oficial imobiliário, que a arquivará,

incluindo: identificação do declarante, indicação clara do bem financiado e a afirmativa de que o ato a registrar corresponde ao primeiro imóvel residencial adquirido.

A regra geral sobre custas está no art. 14: elas são devidas aos oficiais do registro, a título de remuneração pelos atos que praticarem. O não pagamento é exceção minorada pela finalidade social do dispositivo, voltado para a aquisição da casa própria. Conjugados os dois aspectos, tem-se que a redução dos emolumentos devidos dirá respeito apenas ao valor financiado. O excedente, suportado com recursos próprios do comprador, não será beneficiado pela redução nas custas¹²⁵⁰.

Os §§ 4.º e 5.º, acrescentados pela Lei n. 9.934/99, relacionam-se com o § 3.º, para regulação específica, cabendo ao notário e ao registrador aplicar a redução quando se trate de aquisição de imóveis:

- a) para fins residenciais;
- b) com origem em programas e convênios devidamente formalizados na forma do parágrafo;

c) destinados exclusivamente para a construção de habitações populares a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada.

Ainda que satisfeitos tais requisitos, a área construída do imóvel não excederá $69m^2$, em terreno de até $250m^2$, descabendo a redução se excedidos tais limites.

A lei não o diz, mas a multa tem caráter de penalidade administrativa e, assim, reverterá a favor dos cofres públicos, por tratar-se de falta disciplinar praticada pelo delegado, enquanto agente público.

Programa de Arrendamento Residencial. A Lei n. 10.188/01 criou o Programa de Arrendamento Residencial, com opção de compra, para atendimento exclusivo da necessidade de moradia da população de baixa renda, tendo a Caixa Econômica Federal — CEF como agente gestor. Seu art. 6.º define o tipo locativo como a operação “que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico”. Considera arrendatário a pessoa natural habilitada, uma vez satisfeitos os requisitos estabelecidos pelo

Ministério da Fazenda e pela Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano.

Embora o arrendamento seja, por natureza, instituto de direito obrigacional, o art. 8.º da lei impõe celebração dos contratos de aquisição pelo arrendador, das cessões de posse e das promessas de cessão, da transferência do direito de propriedade ao arrendatário por instrumento particular com força de escritura pública e seu registro no serviço do registro imobiliário, ao qual for atribuída a área respectiva.

O registrador verifica se, no título aquisitivo, a CEF fez constar as restrições impostas pela lei, dando destaque para o fato de que o bem adquirido constitui patrimônio do fundo nela criado, pois tais elementos constarão obrigatoriamente da respectiva averbação.

A CEF está autorizada a adquirir os direitos de posse em que estiverem imitados a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades, de imóveis tombados pelo Poder Público nos termos da legislação de preservação do patrimônio histórico e cultural. É pré-requisito indispensável que os bens mencionados estejam registrados no serviço

do registro de imóveis, nos termos do art. 167, I, 36, desta LRP.

Com a Lei n. 10.188/01 foram convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória n. 2.135-23/00.

Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I — o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II — a primeira averbação de construção residencial de até 70 m (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 2º Considera-se regularização fundiária de interesse social para os efeitos deste artigo aquela destinada a atender famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública, em área urbana ou rural.

(Art. 290-A acrescido pela Lei n. 11.481, de 31-5- 2007.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

795-A. Emolumentos gratuitos na regularização fundiária — O fim social da regularização fundiária, de evidente interesse geral para a cidadania, vem instituído neste artigo, a benefício de famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos. Não se confunde com os isentos de custas pela simples declaração de pobreza, conforme decorre da leitura integral do dispositivo.

A redação ilustra a despreocupação do legislador com o excesso de palavras: usa três verbos ou derivações deles (dever, ser,

realizar) e um advérbio de modo (independentemente) em lugar do enunciado claro e direto “independentem de custas e emolumentos”. O *caput* afirma a gratuidade.

A modificação é relevante porque o texto anterior compreendia sentido mais amplo. Foi objeto das Medidas Provisórias n. 292 e 335, ambas de 2006, antes de chegar à forma definitiva, aqui examinada. Etapa básica da tarefa cometida à SPU (o processo de identificação e demarcação das terras), lavrado o termo com força de escritura pública (CC, art. 215), a área é incorporada ao patrimônio da União. Cabe ao registrador ou a mais de um, conforme o caso, conferir os documentos apresentados (termo, plantas e outros dados técnicos), para ter a correta caracterização do imóvel. A protocolização destes depende (art. 5.º da Lei n. 9.636/98) da homologação pelo titular da SPU ou por sua ordem, enquanto aptidão para produzir efeitos de direito.

O capítulo I da lei de regularização fundiária compreende seções de cadastramento, de ocupação, com a correspondente fiscalização e conservação. Esses atos

administrativos serão estranhos ao oficial até que sejam expedidos títulos aptos a registro, a favor de beneficiados, individual ou coletivo (art. 6.º, com redação atualizada pela Lei n. 11.481/07).

O inciso VI do art. 19 permite cessão gratuita de direitos enfitêuticos de terrenos cedidos pelo Poder Público, quando se tratar de regularização fundiária ou provisão habitacional para famílias carentes ou de baixa renda, cuja qualificação é estranha ao registrador.

Ao ser atualizada esta edição não havia organização definitiva a respeito dos efeitos da Lei n. 9.636/98 (art. 3.º-A), que atribui ao Poder Executivo o dever de organizar e manter sistema unificado de informações a respeito, com localização da área, matrícula imobiliária, tipo de uso, indicação de pessoa à qual o imóvel possa ter sido destinado e valor atualizado, se disponível. Tais informações serão disponibilizadas na Internet. Enquanto não as houver e se forem indispensáveis, o oficial pode recusar o registro e declarar dúvida.

Dever de informar — O delegado imobiliário deve informar as operações resultantes, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas em tabelionatos ou serviços imobiliários, de Títulos e Documentos, que envolvam terrenos da União na área ou comarca que lhes é atribuída pela lei local. A informação consiste no preenchimento de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União — DOITU em meio magnético, nos termos estabelecidos pela SPU.

Art. 291. A emissão ou averbação da cédula hipotecária, consolidando créditos hipotecários de um só credor, não implica modificação da ordem preferencial dessas hipotecas em relação a outras que lhes sejam posteriores e que garantam créditos não incluídos na consolidação.

(Art. 291 acrescido pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

796. Consolidação de crédito hipotecário e preferência creditória — O CC/

02 permite que o credor e o devedor, no ato constitutivo da hipoteca, autorizem a emissão da correspondente cédula hipotecária, na forma e para os fins previstos em lei especial (Dec.-Lei n. 70/66, arts. 9.º e s.) O instrumento representativo da cédula, para ser lançada à circulação, depende, como condição de validade, de averbação na matrícula do imóvel em que a correspondente hipoteca estiver registrada. A cédula representa o crédito hipotecário, no todo ou em parte. Feita a averbação, o oficial imobiliário autenticará a cédula, indicando número, série e data, bem como os elementos referentes à hipoteca respectiva¹²⁵¹.

O emitente da cédula é o credor hipotecário. Daí resulta o cuidado do intérprete quanto à expressão inicial do art. 291, composta pela alternativa *emissão ou averbação*. A simples emissão pelo credor, antes de seu assentamento no registro imobiliário, não repercute na esfera deste, até porque nem sequer tem condições de circular no tráfego negocial. Assim, *emissão* compreende a tirada da cédula pelo credor mais a formalização no cartório de imóveis.

Admitir que lançamento de cédula não averbada interfira com a preferência do registro constituiria quebra inaceitável do sistema. Todo título toma, no protocolo, número de ordem conforme a sequência de sua apresentação¹²⁵², assim sendo determinada a prioridade. Para esse efeito a consolidação dos créditos de um credor, numa só cédula, e a averbação desta não constituem título novo. Subsiste a mesma ordem preferencial da hipoteca, sobre as que se lhe seguirem, ainda quando a cédula consolidadora tenha prenotação posterior e se refira a créditos não consolidados.

Art. 292. É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo

alienante, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias.

(O art. 292 foi acrescido pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981, mas está implicitamente revogado pela Lei n. 8.004, de 14-3-1990.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

797. Alienação de imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação — As condutas impostas a tabeliães e registradores quanto ao Sistema Financeiro da Habitação — SFH em venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão do imóvel adquirido por mutuários foram alteradas pela Lei n. 8.004/90, que revogou implicitamente o art. 292. A redação anterior é incompatível com a lei nova¹²⁵³. Na redação do art. 292 a proibição endereçada a notários e registradores era no sentido de se assegurarem da prévia comunicação ao credor, feita pelo alienante com a antecedência mínima de trinta dias. Com a Lei n. 8.004/90, a formalização do negócio passou a depender de simultânea transferência do financiamento, com a interveniência obrigatória

da instituição financeira no próprio instrumento (art. 1.º, parágrafo único¹²⁵⁴).

As alternativas negociais previstas pela Lei n. 8.004/90 interessam ao mutuário, ao adquirente e à instituição financeira responsável pela obediência aos ditames legais do SFH, mas sofreram substanciais transformações pela Lei n. 10.150/00, a serem atentamente consideradas pelo intérprete.

Formalização é palavra que os dicionários clássicos não registravam, mas deve ter sido empregada pelo legislador no sentido de ato ou instrumento que deu suporte material ao negócio ajustado. Cabe ao cartório imobiliário verificar se o agente financeiro credor compareceu no instrumento apresentado, independente de qualquer comunicação prévia feita pelo mutuário alienante.

Assim, o modo de formalizar o negócio da transferência do imóvel vinculado ao SFH compreende quatro tempos:

a) as partes ajustam seus recíprocos interesses econômicos;

b) em seguida obtêm a anuência da instituição financeira, com ela determinando os encargos e as obrigações da transferência;

c) lavram o instrumento correspondente, com a intervenção do credor no próprio título;

d) promovem o registro (cujo lançamento pode ser estipulado, no instrumento, como condição de validade do contrato) no respectivo cartório imobiliário.

A responsabilidade do delegado, em caso de não observância do preceito, será apurada na forma da lei estadual, em procedimento administrativo.

O oficial imobiliário não tem obrigação ou competência para verificar os documentos apresentados por ocasião da lavratura de escritura pública ou de instrumento particular, autorizado em lei, pertinente ao Sistema Financeiro da Habitação [1255](#).

Art. 293. Se a escritura deixar de ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da comunicação do alienante, esta perderá a validade.

Parágrafo único. A ciência da comunicação não importará consentimento tácito do credor hipotecário.

(O art. 293 foi acrescentado pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981, mas está implicitamente revogado pela Lei n. 8.004/90, de 14-3-1990.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

798. Prazo e validade da comunicação ao credor hipotecário — A partir da publicação da Lei n. 8.004/90, em 14 de março de 1990¹²⁵⁶, o art. 293 foi implicitamente revogado, sendo inaplicável a posteriores transferências de direitos e obrigações decorrentes de contratos subordinados ao Sistema Financeiro da Habitação — SFH. Sua eficácia para fins do registro imobiliário persistiu apenas para negócios formalizados antes da vigência da Lei n. 8.004/90. A comunicação feita pelo adquirente de imóvel hipotecado segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação, ao credor, de que pretendia aliená-lo ou transferir os direitos a ele referentes, tinha tempo certo de validade. Era pré-requisito necessário do instrumento negocial, com eficácia por sessenta dias, a contar da data em que o credor a recebesse.

A *escritura* de que trata o artigo tanto pode ser pública quanto particular. A palavra é empregada no sentido genérico de instrumento do contrato. Restringir o significado do termo apenas ao documento público levaria ao absurdo: este seria submetido a um limite de que estaria liberto o documento particular, ainda que com efeito de escritura pública.

O prazo era decadencial. Encerrado, o direito extingua-se.

Art. 294. Nos casos de incorporação de bens imóveis do patrimônio público, para a formação ou integralização do capital de sociedade por ações da administração indireta ou para a formação do patrimônio de empresa pública, o oficial do respectivo registro de imóveis fará o novo registro em nome da entidade a que os mesmos forem incorporados ou transferidos, valendo-se, para tanto, dos dados característicos e confrontações constantes do anterior.

§ 1.º Servirá como título hábil para o novo registro o instrumento pelo qual

a incorporação ou transferência se verificou, em cópia autêntica, ou exemplar do órgão oficial no qual foi aquele publicado.

§ 2.º Na hipótese de não coincidência das características do imóvel com as constantes do registro existente, deverá a entidade, ao qual foi o mesmo incorporado ou transferido, promover a respectiva correção mediante termo aditivo ao instrumento de incorporação ou transferência e do qual deverão constar, entre outros elementos, seus limites ou confrontações, sua descrição e caracterização.

§ 3.º Para fins do registro de que trata o presente artigo, considerar-se-á, como valor de transferência dos bens, o constante do instrumento a que alude o § 1.º.

(Anterior art. 291 renumerado pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

799. Administração indireta e registro imobiliário — Os subscritores ou acionistas do capital de sociedades por ações, mediante incorporação de bens imóveis, transferem tais bens à companhia, salvo declaração expressa em contrário¹²⁵⁷.

A situação tem contornos especiais quando referente a bens *do patrimônio público*, isto é, de propriedade do Estado, distintos dos bens públicos em geral. Os bens integrados no domínio das pessoas administrativas são submetidos, supletivamente, às normas civis válidas para a economia privada. É o caso deste artigo. As “sociedades por ações da administração indireta” têm personalidade jurídica própria, sendo vinculadas, segundo o critério de sua atividade principal, ao correspondente órgão superior da administração direta. São as sociedades de economia mista e as empresas públicas. A *administração indireta* é constituída pelo conjunto de entes personalizados, que, vinculados a um ministério ou secretaria de Estado, prestam serviços de interesse público¹²⁵⁸.

O capital da empresa pública é inteiramente subscrito pelo Poder Público; não

assim para a sociedade de economia mista, que permite subscrição por particular. Uma e outra, entretanto, podem ter parte ou todo o seu capital representado por bens imóveis, o que dá ensejo a uma forma de subordinação à lei civil, através do registro imobiliário. O critério de apreciação dos títulos, submetidos ao serventário de imóveis, é o mesmo válido para os de particulares, em geral. A matrícula e o registro serão feitos com base em anterior assentamento, se conformes com a descrição do título. Havendo desconformidade, o cartório não fará o registro, exigindo que os característicos e as confrontações sejam corrigidos; na recusa do apresentante declarará a dúvida, se assim for requerido pela sociedade ou empresa¹²⁵⁹.

Art. 295. O encerramento dos livros em uso, antes da vigência da presente Lei, não exclui a validade dos atos neles registrados, nem impede que, neles, se façam as averbações e anotações posteriores.

Parágrafo único. Se a averbação ou anotação dever ser feita no Livro n. 2

do Registro de Imóvel, pela presente Lei, e não houver espaço nos anteriores Livros de Transcrição das Transmissões, será aberta a matrícula do imóvel.

(Anterior art. 292 renumerado pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

800. Livros encerrados — Os livros completamente preenchidos, antes da vigência da LRP, continuam como repositório eficaz dos lançamentos neles efetuados. Mesmo em país heterogêneo é possível acreditar trinta anos depois da vigência da lei que a norma transitória do art. 295 esteja esgotada.

Substituídos — especialmente no registro imobiliário — pela reformulação do sistema anterior, podem ser escriturados, mas tão só nas averbações (requeridas pelos interessados) e nas anotações (feitas, de ofício, pelo serventuário, nos casos previstos em lei).

801. Averbação de transmissão — No sistema do Decreto n. 4.857/39, o livro 3 era

destinado à “transcrição das transmissões”. Averbações e anotações podem nele continuar a ser feitas, embora encerrado. Entretanto, se não houver espaço, será aberta a matrícula do imóvel, feitos os registros correspondentes aos assentamentos anteriores, para, em seguida, ser efetuada a averbação ou a anotação. Essa permissão atinge apenas o livro 3 e não os demais da lei antiga¹²⁶⁰. Aberta a matrícula, nenhum assentamento será feito, quanto ao mesmo imóvel, nos livros exigidos pela legislação precedente.

Art. 296. Aplicam-se aos registros referidos no art. 1.º, § 1.º, I, II e III, desta Lei, as disposições relativas ao processo de dúvida no registro de imóveis.

(Anterior art. 293 renumerado pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981.)

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

802. Dúvidas dos oficiais de registro civil e do registro de títulos e documentos — O processo de dúvida declarada pelo oficial do registro imobiliário (arts. 198

a 204) também será observado pelos demais, previstos na lei (registro civil de pessoas naturais e de pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos); isto é, ocorrente exigência que a parte não possa ou não queira atender, se ela o requerer, será declarada dúvida perante o juiz competente, na forma da respectiva lei de organização judiciária.

Inexiste limitação quanto ao motivo da dúvida: pedido certo registro, pela parte, entendendo o oficial que a pretensão não há de ser atendida, insistindo o interessado e o requerendo, por escrito, o processo será encami-nhado ao juiz, com a declaração das razões que justificaram a recusa em fazer o assento¹²⁶¹.

Art. 297. Os oficiais, na data de vigência desta Lei, lavrarão termo de encerramento nos livros, e dele remeterão cópia ao juiz a que estiverem subordinados.

Parágrafo único. Sem prejuízo do cumprimento integral das disposições desta Lei, os livros antigos poderão ser aproveitados, até o seu esgotamento, mediante autorização judicial e

adaptação aos novos modelos,
iniciando-se nova numeração.

**(Anterior art. 294 renumerado
pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981.)**

Direito anterior: Não havia disposição assemelhada.

803. Data da vigência — A data da entrada em vigor foi 1.º de janeiro de 1976 (art. 298). Nessa data, portanto, terão sido lavrados, em todos os cartórios de registros públicos, termos de encerramento dos livros existentes, deles encaminhando cópia ao correspondente juízo corregedor, que os arquivou.

Razões de ordem econômica levaram o legislador a abrir ensejo ao continuado uso dos antigos livros, de modo adaptado às novas exigências, conforme, em cada comarca, fosse permitido pelo juiz competente. A validade do parágrafo único se estenderá até que o último dos velhos livros seja esgotado, no derradeiro dos cartórios que os utilizar.

Art. 298. Esta Lei entrará em vigor no dia 1.º de janeiro de 1976.

**(Anterior art. 295 renumerado
pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981.)**

Direito anterior:o Dec. n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, entrou em vigor na data de sua publicação, isto é, em 23 de novembro de 1939, no Distrito Federal (na ocasião situado no Estado do Rio de Janeiro), nos Estados e no Território (depois Estado) do Acre nos prazos previstos no art. 2.º da Lei de Introdução vigente, com ressalva dos casos de que cuidava o Dec. n. 370, de 2 de maio de 1890, relativo às sociedades de crédito real.

804. Vigência da lei — Sancionada em 31 de dezembro de 1973, a LRP encaixou-se numa sequência de adiamentos que, desde o Decreto-Lei n. 1.000, de 21 de outubro de 1969, vieram procrastinando soluções necessárias à modernização dos registros públicos, no Brasil.

Com modificações introduzidas pela Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975, afinal entrou em vigor a 1.º de janeiro de 1976^{[1262](#)}.

Art. 299. Revogam-se a Lei n. 4.827, de 7 de março de 1924, os Decretos n.

4.857, de 9 de novembro de 1939,
5.318, de 29 de fevereiro de 1940,
5.553, de 6 de maio de 1940, e as demais disposições em contrário.

**(Anterior art. 296 renumerado
pela Lei n. 6.941, de 14-9-1981.)**

Direito anterior: É o mencionado pelo artigo.

805. Leis e decretos expressamente revogados — O Decreto n. 5.318/40 introduziu “alterações de redação no Decreto n. 4.857/39”, modificando substancialmente o antigo Regulamento de Registros Públicos.

O Decreto n. 5.553/40 dispensou as formalidades exigidas pelo art. 136, n. 7.º, do mesmo Decreto n. 4.857/39, para o registro de estrangeiros.

A Lei n. 4.827/24 destinou-se a reorganizar “os registros públicos instituídos pelo Código Civil”, vindo a ser regulamentada pelo Decreto n. 4.857/39.

A Lei n. 6.688/79 derogou este artigo com a pior técnica legislativa possível, ao aditar parágrafo ao art. 176¹²⁶³, pelo qual vale a “legislação anterior” para escrituras e

partilhas lavradas entre 23 de novembro de 1939 e 31 de dezembro de 1975 (período de vigência do Dec. n. 4.857/39, publicado a 23 do mesmo mês e ano).

A absurda referência genérica à *legislação anterior*, a exceção aberta a determinados registros no período de vigência de um decreto e não da lei por ele regulamentada, a estranha limitação a escrituras e partilhas, excluindo, por exemplo, arrematações, adjudicações e outros atos judiciais, tudo se soma para dificultar a tarefa do intérprete. Nesse quadro é razoável entender que “legislação anterior” é o conjunto legislativo formado pelo próprio Decreto n. 4.857/39, com as alterações que o inovaram, na parte que pode repercutir no registro imobiliário. Entre tais alterações destacam-se: Decreto n. 5.318/40, Lei n. 4.591/64, Decreto n. 55.815/65, Decreto-Lei n. 271/67, Ato Complementar n. 45/69, Lei n. 5.709/81, e Decreto n. 7.965/74.

A Lei n. 8.935/94 (LNR) introduziu inúmeras alterações na LRP, revogando ou derogando os artigos referidos no texto do livro ou

impondo modificações na interpretação anteriormente sustentada.

Com a Lei n. 10.406/02 foi instituído o novo Código Civil, que revogou as normas do Código Civil de 1916, com significativas mudanças nas normas sobre a atividade dos notários e registradores.

Bibliografia

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

ALMEIDA, Lacerda de. *Direito das cousas*. Rio de Janeiro, J. Ribeiro dos Santos, 1908.

ALMEIDA JÚNIOR. *Lições de medicina legal*. São Paulo, Ed. Nacional, 1974.

ALVIM, Agostinho. *Comentários ao Código Civil*. Rio de Janeiro, Ed. Jurídica e Universitária, 1968.

ALVIM, J. M. Arruda. *CPC comentado*. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1975.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direitos reais*. CEDC da Fac. Dir. Univ. de Lisboa, 1971.

AZEVEDO, José Mário Junqueira de. *Do registro de imóveis*. São Paulo, Saraiva, 1976.

AZEVEDO, Philadelpho. *Registros públicos*. Rio de Janeiro, Litotipo Fluminense, 1924.

BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de títulos e documentos*. São Paulo, Atlas, 1977.

BARRETO, Sebastião da Silva. Parecer. *Justitia*, n. 91.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Comentários à LRP*. Rio de Janeiro, Forense, 1977.

BETTI, Emilio. *Interpretación de la ley y de los actos jurídicos*. Trad. José Luis de los Mozos, Madrid, Ed. Rev. de Dir. Privado, 1973.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil comentado*. 9. ed. Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1951.

_____. *Teoria geral do direito civil*. 4. ed. Serv. de Doc. do Ministério da Justiça, s. 1., 1972.

BILAC, Olavo. *Poesias completas*. 28. ed. São Paulo, Francisco Alves, 1964.

BLACK, Henry Campbell. *Black's law dictionary*. 4. ed. Minnesota, West Publishing, St. Paul, 1968.

BOND, F. Fraser. *Introdução ao jornalismo*. Trad. Cícero Sandrone. Rio de Janeiro, Agir, 1959.

BUENO, Francisco da Silveira. *Grande dicionário prosódico-etimológico da língua portuguesa*. São Paulo, Saraiva, 1963.

CAMPOS, Antonio Macedo de. *Comentários à Lei de Registros Públicos*. São Paulo-Bauru, Ed. Jalovi, 1977; 2. ed., 1980.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro, Forense, 1976.

_____. Registro de imóveis. *RF*, n. 25.

CARVALHO SANTOS, J. M. de. *Código Civil brasileiro interpretado*. 3. ed. Rio de Janeiro, Freitas Bastos; 5. ed., 1949.

CARVALHOSA, Modesto. *Acordo de acionistas*. São Paulo, Saraiva, 1984.

CENEVIVA, Walter. *Anotações à legislação do divórcio*. São Paulo, Saraiva, 1978.

_____. *A lei dos registros e o direito imobiliário*. São Paulo, Ed. Assoc. Advogados de São Paulo, 1976.

_____. Limites subjetivos da coisa julgada.
Revista de Processo, n. 21, jan./mar. 1981.

_____. *Direito constitucional brasileiro*.
São Paulo, Saraiva, 1989.

CHAVES, Antônio. *Lições de direito civil*.
São Paulo, EDUSP, 1974.

_____. Falsidade ideológica decorrente do
registro de filhos alheios como próprios.
Justitia, n. 95.

DANTAS, San Tiago. *Programa de direito
civil*. Rio de Janeiro, Ed. Rio, 1977.

DE PLÁCIDO E SILVA. *Vocabulário jurídico*.
3. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1973.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 2. ed. São Paulo, Saraiva, 1983. v. 4.

ENNECCERUS, KIPP & WOLFF. *Derecho de cosas*. 3. ed. esp. a cargo de José Puig Brutau. Trad. Pérez Blás González e José Alguer. Barcelona, Bosch, 1971.

ENNECCERUS, Ludwig. *Derecho civil; parte general*. Trad. da 39. ed. al. para o esp. Pérez Blás González e José Alguer. 13. ed. rev. v. 1. Barcelona, Bosch, 1953.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo dicionário da língua portuguesa*. 1. ed. Rio de Janeiro, Nova Fronteira, s. d.

FERREIRA, Waldemar. *Instituições de direito comercial*. 4. ed. São Paulo, Max Limonad, 1958.

FORNACIARI JR., Clito. Nulidade absoluta do registro. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 12, jul./dez. 1983.

FREIRE, Laudelino. *Grande e novíssimo dicionário da língua portuguesa*. 2. ed. Rio de Janeiro, José Olympio, 1954.

FREITAS NOBRE, José de. *Lei de informação*. São Paulo, Saraiva, 1968.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. Divisão e unificação de imóveis; procedimento para o registro. *Revista do Instituto de Direito Imobiliário do Brasil*, 3:77.

GARCIA, Lysipo. *O registro de imóveis*. Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922.

GOMES, Orlando. *Direito de família*. Rio de Janeiro, Forense, 1976.

_____. *Introdução ao direito civil*. 4. ed.
Rio de Janeiro, Forense, 1974.

HUNGRIA, Néelson. *Comentários ao Código Penal*. 4. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1959.

JÈZE, Gaston. *Principios generales del derecho administrativo*. Trad. 3. ed. franc. Julio San Millán Almagro. Buenos Aires, Depalma, 1949.

JHERING, Rudolf von. *A luta pelo direito*. Trad. Vicente Sabino Júnior. São Paulo, Bushatsky, 1978.

KELSEN, Hans. *Teoria pura do direito*. 3. ed. Trad. João Baptista Machado. Ed. Coimbra, 1974.

LACRUZ BERDEJO, José Luís; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Assis. *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona, Bosch, 1977.

LAFAYETTE. *Direito das cousas*. 3. ed. Adapt. ao Código Civil por José Bonifácio de Andrada e Silva. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1940.

LARENZ, Karl. *Derecho de obligaciones*. Trad. Jaime Santos Briz. Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1959.

LEHMANN, Henrich. *Tratado de derecho civil*. Trad. esp. José M. Nava. Madrid, 1956.

LENT, Friedrich. *Diritto processuale civile tedesco*. Trad. it. Edoardo F. Ricci. Morano Ed., 1962.

LIMONGI FRANÇA, R. *Manual do direito civil*. 2. ed. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1961.

LOUREIRO, Waldemar. *Registro da propriedade imóvel*. Rio de Janeiro, Forense, 1957.

MARQUES, José Frederico. *Manual de direito processual civil*. São Paulo, Saraiva, 1975.

MAZEAUD, Henri; MAZEAUD, Jean. *Leçons de droit civil*. 5. ed. Michel de Juglart. Paris, Montchrétien, 1972.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 3. ed. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1975.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito de família*. São Paulo, Saraiva, 1974.

_____. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 13. ed. São Paulo, Saraiva, 1974.

NEGRÃO, Theotônio. *CPC e legislação processual em vigor*. 6. ed. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1977.

NUNES, Pedro. *Dicionário de tecnologia jurídica*. Freitas Bastos, 1952.

OLIVEIRA, Edson Josué de Campos. *Registro imobiliário*. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1976.

PEREZ LASALLA, José Luis. *Derecho inmobiliario registral*. Buenos Aires, Depalma, 1965.

PIMENTEL, Manuel Pedro. *Crimes de mera conduta*. 2. ed. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1968.

PLANIOL & RIPERT. *Traité pratique de droit civil français*. 2. ed. Paris, LGDJ, 1952. t. 1.

PONTES DE MIRANDA, F. *Tratado de direito privado*. 3. ed. Rio de Janeiro, Borsoi, 1970.

_____. *Comentários à Constituição de 1967*. 2. ed. rev. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1970.

_____. *Comentários ao CPC*. Rio de Janeiro, Forense, 1975.

PUGLIATTI, Salvatore. *Trattato di diritto civile e commerciale: la trascrizione*. Dir. Cicu e Messineo. Milano, Giuffrè, 1957.

RODRIGUES, Agustin W. *Publicidad inmobiliaria*. Buenos Aires, Depalma, 1974.

RODRIGUES, Carlos do Nascimento Gonçalves. *Código de Registro Predial anotado*. Coimbra, Livr. Almedina, 1968.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 6. ed. São Paulo, Saraiva, 1976.

_____. *Direito civil: direito de família*. São Paulo, Saraiva, 1977.

RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*. 3. ed. rev. Antônio Chaves e Fábio Maria de Mattia. Trad. 6. ed. it. Ary dos Santos. São Paulo, Saraiva, 1971.

SANTORO-PASSARELLI, F. *Teoria geral do direito civil*. Trad. Manuel de Alarcão. Coimbra, Ed. Atlântida, 1967.

SARMENTO, Eduardo Sócrates C. *A dúvida na nova Lei de Registros Públicos*. Rio de Janeiro, Ed. Rio, 1977.

SERPA LOPES, M. M. *Tratado dos registros públicos*. 6. ed. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960.

SILVA FILHO, Elvino. Incorporação de sociedades anônimas: registro ou averbação? In: *Boletim do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil*, n. 38, jul. 1980.

_____. Loteamento fechado e condomínio deitado. *Revista de Direito Imobiliário*, 14:31.

_____. Parecer. In: *Boletim da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo*, n. 111, jul./dez. 1981.

SILVA PEREIRA, Caio Mário da. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro, Forense, 1974.

SIVIERO, José Maria. *Títulos e documentos e pessoa jurídica: seus registros na prática*. São Paulo, Ed. do Autor, 1983.

VIEIRA NETTO, Manuel Augusto. *Código Civil brasileiro anotado*. São Paulo, Saraiva, 1978.

WALD, Arnoldo. *Curso de direito civil brasileiro*. 4. ed. São Paulo, Sugestões Literárias, 1975.

WEILL, Alex; TERRÉ, François. *Les obligations*. 2. ed. Paris, Dalloz, 1975.

ZANOBINI. Amministrazione pubblica del diritto privato. *Rivista di Diritto Pubblico*, ano X, 1919, I.

ZARIF, Nicolau. Parecer. *Justitia*, n. 94.

Índice alfabético-remissivo por assuntos

(Os números referem-se aos parágrafos)

A

ABANDONADO

- Iniciativa do Juizado de Menores
- Registro de nascimento

AÇÃO DISCRIMINATÓRIA

- Terras da União

ACUMULAÇÃO

- Proibição

ADMINISTRAÇÃO INDIRETA

- Registro de imóveis

ADOÇÃO

- V. Legitimação adotiva*
- Adotado com registro de nascimento feito fora do Brasil
- Cancelamento do registro anterior
- Condições
- Criança e adolescente

-
- Estabilidade da família adotante
 - Exigências a atender
 - Família natural
 - Menor em situação irregular
 - Nome do adotado
 - Registro

ADULTERINO

- Cancelamento do registro
- Eficácia posterior do reconhecimento
- Filho
- Reconhecimento em testamento cerrado

ADVOGADO

- Contratos a serem visados
- Honorários na dúvida

AFETAÇÃO

- Extinção do patrimônio
- Patrimônio
- Regime

AGÊNCIAS NOTICIOSAS

- Controle
- Direção
- Domicílio
- Estrangeiros, restrições à participação
- Matrícula estranha aos fins da lei
- Matrícula, objetivo

- Matrícula, processamento
- Matrícula, requisitos
- Sede da redação

AGRAVO RETIDO

- Descabe na dúvida

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

- Cessão de crédito e de débito
- Conceito e natureza
- Constituição da propriedade fiduciária
- Extinção do regime fiduciário
- Inadimplemento do fiduciante
- Insolvência do fiduciante
- Leilão público
- No registro de títulos e documentos
- Outras garantias
- Requisitos do contrato de pai separado

judicialmente

- Securitização de crédito
- Sistema de financiamento
- Sub-rogação

ALTERAÇÃO DE ASSENTO

- No registro civil

ALTERAÇÃO DE NOME

- V. *Nome*

ANALFABETO

—Autorização para casamento

ANOTAÇÕES

—Comunicações de registro e averbação

—No registro civil

—No registro de títulos

ANTICRESE

—Cancelamento, citação do credor

—Normas específicas para seu

assentamento

ANULAÇÃO DO REGISTRO DE

NASCIMENTO

—Ação de anulação do registro de nascimento

—Delitos autônomos

—Distinção entre adoção simulada e falsidade ideológica

—Falsidade ideológica

APELAÇÃO

—Competência, no cancelamento do registro imobiliário

—Formalização de acordo com o CPC

—Impede que se complete remição

—Legitimação na dúvida

—Registro Torrens

—Sentença e decisão apeláveis

APRESENTANTE

- Como parte interessada

APRESENTANTE (NO REGISTRO DE IMÓVEIS)

- “Apresentação” que obsta a nulidade

- Do título a registro de imóveis

- Exibição do título a registro

- Impugnação de dúvida

- Iniciativa de “qualquer pessoa”

- Legítimo interesse do impugnante, na dúvida

- Presunção de sua boa-fé

- Princípio da instância

- Quem pode promover o registro

- Título certo e determinado

APRESENTANTE (NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS)

- Do contrato social

- Seu direito sobre papel levado a registro

ARQUIVO

- Desmembramento da serventia

- Destino permanente

ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

- Programa

ARRENDAMENTO RURAL

—No registro de títulos e documentos

ARRESTO

—Execução fiscal

—Exigência do oficial

—Obrigatoriedade do registro

ASSENTAMENTO

—Áreas desabitadas

ASSENTAMENTOS DE REGISTROS PÚBLICOS

—*V. Escrituração*

ASSOCIAÇÃO

—Advogado, visto

—Ato constitutivo, óbices ao registro

—Autoridade com direito de interferir no registro

—Característicos essenciais do ato constitutivo

—Cartório com atribuição para o registro

—Conceito

—Inscrição proibida do ato constitutivo

—Interesse coletivo no sobrestamento do registro

—Sinonímia com “sociedade”

—Sobrestamento no registro

—Sociedades e fundações

ATESTADO DE POBREZA

—Fornecimento

ATO ADMINISTRATIVO

—No registro de títulos e documentos

ATO JURÍDICO INEXISTENTE

—Critério formal

—Diversidade da solução no CC e na LRP

—Limites da inexistência de emendas ou alterações

—Matrícula de imóvel rural

—Registro de imóvel rural

ATRIBUIÇÕES

—Fins do registro público

—Pluralidade

AUSÊNCIA

—Etapas da ausência

—Livro

—Nomeação do curador

—Requerimento e registro da sentença

AUTENTICAÇÃO

—Mecânica

AUTOMÓVEIS

—Registro de instrumentos de sua aquisição

AUTORIZAÇÃO JUDICIAL

—Desnecessidade

AUXILIARES

—Regime funcional estatutário

AVERBAÇÃO

—Abertura de rua

—Acessório do registro

—Adoção

—Anotações e comunicações de registro

—Aquisitiva, extintiva e modificativa

—Cancelamento não voluntário

—Cancelamento: *v. Cancelamento*

—Cancelamento voluntário

—Casos especiais

—Como ato de ofício

—Conceito

—Cuidado na comunicação ao Tribunal

—Cuidados

—De transmissão

—Disposições peculiares em assento de casamento

—Efeitos

—Em que consiste

—Filhos ilegítimos na constância do casamento

—Formas

- Hipoteca, re-ratificação
- Indisponibilidade
- Inversão de ordem no enunciado legal
- Juízo de execução
- Leis esparsas, nota 2
- Modificação do direito real
- No registro de casamento
- No registro de títulos
- Pacto antenupcial
- Penas de multa e suspensão aplicadas ao oficial
- Protesto contra alienação de bens
- Qualquer pessoa pode provocar
- Recurso
- Remissões recíprocas obrigatórias
- Re-ratificação de hipoteca
- Restabelecimento da sociedade conjugal
- Restrição à produtividade dos efeitos da sentença averbável
- Retificação no registro civil
- Sentença de divórcio, separação, nulidade ou anulação
- Sub-rogações
- Transcrições anteriores

B**BEM DE FAMÍLIA**

- Atribuição do chefe da sociedade conjugal
- Conceito e aplicabilidade
- Edital, publicação como função do serventuário
- Empréstimo para casar
- Execução, apesar da instituição
- Impenhorabilidade
- Inscrição como sinônimo de registro
- Instituto em desaparecimento
- Lei n. 8.009/90
- Pessoa não casada
- Reclamação do interessado
- Reclamação e prova da solvência
- Residência por dois anos
- Terreno: não é permitido
- Valor do imóvel, dispensa

BEM PÚBLICO

- Não sujeição a registro

BLOQUEIO

- matrícula

BOA-FÉ

—Presunção em favor do apresentante ao registro imobiliário

BRASILEIRO NASCIDO NO ESTRANGEIRO

—Depende de residência no Brasil para opção

—Registro no consulado

C

CADÁVER

—Cremação

CANCELAMENTO

—Ação rescisória não limita executoriedade

—Averbação voluntária

—Citação dos litisconsortes

—Coisa julgada e subsistência do registro

—Competência da Justiça do Trabalho

—Competência para julgar apelação

—Cuidado especial do serventuário

—Documento hábil

—Edital no loteamento

—Efeito integral

- Eficácia plena
- Espécies
- Estrutura do registro imobiliário e execução da sentença
- Extinção da matrícula como ato de ofício
- Hipoteca
- Hipoteca, como complemento da remição
- Imóvel rural, processo
- Incorporações e loteamentos, ante o direito de compromissário comprador
- Incorporações e loteamentos, regulação especial
- Invalidade independente de ação direta
- Locação
- Loteamento
- Matrícula
- Matrícula de imóvel rural
- Matrícula: exigência de decisão judicial
- Matrícula, fusão é forma indireta de retificação
- Matrícula, unificação e desmembramento
- Motivo: indicação
- Não voluntário
- Nulidade do ato

—Oficial, cuidados com o trânsito em julgado

—Ordem judicial

—Pedido do interessado

—Pedido do interessado, caráter formal

—Registro anterior como consequência de força constitutiva da sentença, na emancipação

—Registro de adulterino

—Registro de imóvel rural

—Responsabilidade do oficial

—Servidão, pelo dono do prédio serviente

—Servidão, prova

—Trânsito em julgado e cuidados especiais

—Voluntário

CANCELAMENTO DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

—Arquivamento do pedido

—Averbação

—Certificação e motivo que o determinou

—Documento autêntico de quitação ou exoneração

CARIMBO

—Seu uso não dispensa autenticação manual

CARTA DE ADJUDICAÇÃO

- Elementos

CARTA DE ARREMATAÇÃO

- Elementos a serem apresentados ao registro

- Venda por proposta

CARTA DE FIANÇA

- Elementos

CARTA DE SENTENÇA

- Elementos

CARTÓRIO

- Conservação de papéis

- Controle administrativo

- Cuidados com papéis fora dele

- Diligências judiciais e extrajudiciais nele são efetuadas

- Dos serviços

- Função do titular de serventia extrajudicial

- Oficialização

- Oficializados e não oficializados

- Organização e divisão judiciárias

- Regime interno

- Registro de imóveis

- Serviço, qualidade

CASAMENTO

- Ação de viúva para cancelar referência ao primeiro matrimônio do marido
- Assento de matrimônio e lei no tempo
- Assento e a lei no tempo
- Brasileiros no exterior
- Celebração na Suíça
- Concessão de caráter excepcional
- Contratos irregulares
- CPC e LRP
- Dispensa de proclamas
- Disposições peculiares à averbação
- Excepcionalidade da dispensa de proclamas
- Filhos ilegítimos na constância do matrimônio
- Habilitação para
- Justificação no processo habilitatório
- No estrangeiro, trasladação
- Por procuração
- Retificação do assento
- Retificação no regime de bens no assento
- Solenidade matrimonial
- Trasladação de casamento no estrangeiro

—Traslado antes dos cônjuges voltarem ao País

CASAMENTO EM IMINENTE RISCO DE VIDA

- Autoridades na formalização
- Condições de fato
- Risco e manifestação de vontade

CASAMENTO NUNCUPATIVO

—*V. Casamento em iminente risco de vida*

CASAMENTO RELIGIOSO

- Assento
- Autoridade ou ministro, conceito
- Casamento sem prévia habilitação perante oficial de registro público
- Efeito jurídico retroativo
- História legislativa
- Modalidades, com efeitos civis
- Obrigação civil do celebrante
- Prazo decadencial para o registro
- Registro do matrimônio sem prévia habilitação
- Requerimento por ambos os nubentes
- Título para requerimento do registro

CAUÇÃO

- Característicos especiais de seu registro

-
- No registro de imóveis
 - No registro de títulos e documentos
 - Titularidade para o registro

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- Conceito
- Direito real de garantia
- Elementos

CÉDULA HIPOTECÁRIA

- Averbação ou registro
- Comunicação de venda
- Consolidação de crédito
- Preferência

CÉDULA(S)

- Classificação dos atos referidos pelo art.

167

- Consolidação de créditos hipotecários
- De Crédito Bancário
- Distribuição assistemática dos atos a registrar

CERTIDÃO

- Através de bancos
- Atualidade da que certifica registro antecedente
- Atualizada, em que consiste
- Conceito

- Cópia reprográfica em seu lugar
- Cuidados em sua redação
- De alteração posterior ao ato
- Dever de certificar e suas exceções
- Efeitos de autenticação
- Elementos
- Em breve relatório
- Em resumo
- Espécies
- Faltas disciplinares em seu fornecimento
- Filiação e cópia reprográfica
- Independente de ordem judicial
- Informação à parte e ao interessado
- Inteiro teor
- Lavratura como atribuição específica
- Legitimidade para pedi-la
- Mesmo valor probante do original
- Na habilitação de casamento
- Na legitimação de filho por matrimônio subsequente
- Nascimento de filho legitimado
- No registro de títulos e documentos
- Parte que pode solicitá-la
- Pedido

—Pedido por via postal, telegráfica e bancária

—Prazo e reprodução

—Publicidade dos registros

—Recusa ou retardamento

—Ressalva do incidente de falsidade

—Sentença de legitimação adotiva

—Três normas independentes no art. 161

—Validade

—Valor probante

CESSÃO

—No registro de imóveis

—No registro de títulos e documentos

CISÃO

—Sociedade comercial

CITAÇÕES

—No registro de imóveis

CLANDESTINIDADE

—Jornal periódico

COISA JULGADA

—Adstrição ao princípio, na Justiça do Trabalho

—Eficácia plena do registro

—Na decisão de dúvida

—Subsistência do registro até cancelamento

COMISSÃO DE REPRESENTANTES

—*V. incorporação imobiliária*

—Patrimônio de afetação

COMPANHEIRA

—*V. Concubina*

COMPETÊNCIA

—Atribuição de área do registro de imóveis

COMPRA E VENDA

—No registro de imóveis

—No registro de títulos e documentos

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

—Loteamento

—Rescisão

—Outorga de escritura definitiva

COMUNICAÇÃO

—Oficial do registro civil ao tribunal

—Pena para omissão ou atraso no registro civil

—Prazo no registro civil

—Registro civil

CONCUBINA

—Apelidos de família do companheiro

—Averbação à margem do assento de nascimento

—Condições de admissibilidade do pedido de averbação

—Nome do companheiro, aditamento antes da LRP

CONCUBINATO

—Efeitos da LDiv

CONCURSO PARA DELEGADO

—Condições

CONDOMÍNIO

—*V. Incorporação imobiliária*

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

—*V. Incorporação imobiliária*

—Conceito e espécies

—Patrimônio de afetação

CONSERVAÇÃO

—Cuidados com papéis fora de cartório

—Desmembramento da serventia e novo registro

—Destino permanente do arquivo

—Dever do delegado

—Limpeza e conforto da serventia

—Lugar das diligências judiciais e extrajudiciais

-
- Modernização dos serviços cartorários
 - Papéis no cartório
 - Segurança de livros e documentos
 - Volume físico e moderna metodologia do registro

CONSULADOS BRASILEIROS

- A função notarial e do registro civil
- Registro de nascimento

CONSUMIDOR

- Registradores e mercado

CONTINUIDADE

- V. Princípio da continuidade*

CONTRATO

- V. pelo verbete correspondente ao negócio jurídico*

CONTRATO PRELIMINAR

- Requisitos

CONVENÇÃO ANTENUPCIAL

- V. Pacto antenupcial*

CÓPIA REPROGRÁFICA

- V. Certidão*

- Seu uso em lugar de certidão

CORREÇÃO

- De erros de grafia: *v. Erros de grafia no registro civil*

CORREGEDORIA

- Autoridade competente
- Sua atividade no registro de imóveis

CORREIÇÃO

- Lei local
- No registro civil

CREDOR

- Quem é no registro de imóveis

CREMAÇÃO

- De cadáver

CURATELA

- No livro “E”

CUSTAS

- Cobrança em caso de retirada do título
- Cobrança em dúvida procedente
- Cobrança pelo delegado
- Cotação no documento
- Erro de técnica com efeito temporário no art. 14
- Impróprio emprego de “remuneração”
- Lançamento no próprio documento
- O oficial não as deve
- Pagamento antecipado
- Recibo
- Regras gerais

- Remuneração oriunda do particular
- Sistema Nacional da Habitação
- Usucapião especial

D

DAÇÃO

- No registro de imóveis
- No registro de títulos e documentos

DANO

- Moral e material
- Responsabilidade do Estado
- Terceiro

DEBÊNTURES

- Emissão
- Natureza declaratória do registro
- Registro

DELEGAÇÃO

- Caráter privado
- Conceito
- Efeitos para o delegante
- Exercício
- Extinção
- Municípios pequenos

—Outorga, obstáculo

—Perda

DELEGADO

—Agente público

—Aposentadoria compulsória

—Autorização judicial, desnecessidade

—Concurso

—Dano moral e material

—Delegação, encerramento

—Delegação, exercício

—Delegação, perda

—Dever de certificar

—Deveres

—Direitos

—Disciplina

—Empregados e prepostos

—Habilitação

—Impedimento

—Incompatibilidade

—Independência

—Notário

—Oficial de registros

—Prepostos e empregados

—Relação com o Estado e com terceiros

—Remoção

- Requisição, prioridade
- Responsabilidade
- Solicitação administrativa, prioridade
- Substitutos e prepostos
- Suspensão
- Tributos, fiscalização

DEPÓSITO

- No registro de títulos e documentos

DESAPARECIMENTO DE PESSOAS

- Em naufrágio, inundação, terremoto ou outra catástrofe

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

- Consequência da prenotação

DESDOBRAMENTO

- Delegação

DESMEMBRAMENTO DE CARTÓRIOS

- Arquivo
- Novo registro

DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEIS

- V. também *Loteamento*

- Alteração

- Alternativas do sistema sob o qual foi feito o assentamento

- Ampliação possível

- Autorização municipal e estadual

—Caducidade do direito de apresentação
ao registro

—Cancelamento

—Conceito

—Cuidados do oficial no exame da
matrícula

—Delegação

—Dispensa do processo

—Divisão de área não loteada

—Impugnação de terceiros interessados

—Lei n. 6.766/79

—Matrícula

—Pré-contrato e registro

—Prefeitura Municipal, ciência

—Registro

—Registro em mais de uma circunscrição

—Responsabilidade penal do serventuário

—Territorial não exige repetição do
registro

DESPESAS

—*V. Custas*

DESQUITE

—*V. Separação judicial e Divórcio*

—Averbação da sentença no registro civil

—Averbação no registro de imóveis

—Concubinato e LDiv

—Filho de desquitado é natural e não adúlterino

DEVEDOR

—No registro de imóveis

DILIGÊNCIAS JUDICIAIS

—São efetuadas na sede do serviço

DIREITO DE SUPERFÍCIE

—*V. Estatuto da Cidade*

—Estatuto da Cidade

DIREITO REAL

—Contraposição ao direito pessoal

—De garantia, no Registro Torrens

—Isenção de emolumentos

—Ônus do pedido de cancelamento que incumbe ao impugnante

—Pertence à pessoa em cujo nome é registrado

—Registro

—Registro de lote em loteamento regular

—Tipicidade

DIREITOS CONTRADITÓRIOS

—Caso de preponderância de direito real sobre pessoal

—Contraposição de direito pessoal ao real

- Cuidados na verificação da contrariedade
- Prioridade e protelação de um dia
- Registro em dias diversos
- Registro no mesmo dia
- Seu registro

DISCRIMINATÓRIA

- Terras da União

DISTRIBUIÇÃO

- É vedada no registro de títulos e documentos

DISTRIBUIDOR

- Revogação do art. 131

DIVISÃO

- Imóvel rural

DIVÓRCIO

- V. Separação judicial*

- Averbação e registro no cartório imobiliário

- Concubinato

- Impedimento matrimonial e alteração de nome

- Morte do ex-cônjuge

- Remissão

DOAÇÃO

- Aceitação

—No registro de imóveis

DOCUMENTO

—Data e assinatura em cada assentamento

—Números diversos para os que forem apresentados ao registro de títulos e documentos

DOCUMENTO DE ORIGEM ESTRANGEIRA

—Adoção e nascimento fora do País

—Exigências de tradução por tradutor público juramentado

—Exigências legais quanto à tradução

—No registro de títulos e documentos

—Norma especial para procurações

—Regulação especial

—Traslado dos que tiverem caracteres comuns

DOCUMENTOS MERCANTIS

—No registro de títulos e documentos

DOMICÍLIO

—Lei aplicável

—O da parte regula atribuição do cartório de títulos e documentos

DOTE

—No registro de imóveis

DÚVIDA

—A “neutralidade” do oficial

—Apelação deve ser formalizada de acordo com o CPC

—Apelação em ambos os efeitos

—Arquivamento de documentos extraídos dos autos

—Arquivamento dos papéis

—Atividade da Corregedoria

—Atividade do oficial de imóveis

—Cessação automática dos efeitos da prenotação

—Concordância do titular de direito real de garantia

—Condição do apresentante não   título suficiente para impugnar

—Conhecimento da exigência pelo interessado

—Consequência da não impugnação

—Constituição de advogado para impugnar

—Contestação do interessado

—Decisão não tem qualidade de coisa julgada

—Descabe o agravo retido

—Dever de encaminhamento

—Direito intertemporal

-
- Documentação, critério para exame
 - Duplo registro
 - Encaminhamento do título ao juiz competente
 - Execução da sentença
 - Imediata apresentação de todos os meios de prova
 - Imóvel rural
 - Impugnação do Ministério Público
 - Impugnação em juízo
 - Intervenção de terceiro
 - Intervenção do Ministério Público
 - Intervenção obrigatória do Ministério Público
 - Inversa
 - Juiz competente para conhecê-la
 - Legitimação para apelar
 - Legítimo interesse do impugnante
 - Limites à declaração e ao julgamento
 - Limites impostos ao julgador
 - Loteamento
 - Mandado judicial
 - Ministério Público no processo
 - No registro civil e no de títulos e documentos

—Novos motivos apresentados posteriormente

—Objetivos visados

—O que é

—Pedido, pré-exame pelo serventuário

—Pessoas a serem notificadas

—Posição do oficial diante dos pronunciamentos da Corregedoria-Geral da Justiça

—Prazo para a indicação da exigência pelo oficial

—Prazo para impugnação

—Prenotação subsiste

—Procedimento a adotar em execução da sentença

—Procedimento a ser observado pelo serventuário

—Procedimento em caso de improcedência

—Procedimento ordinário cancela prenotação

—Processo misto

—Prova de domínio como condição de viabilidade

—Providências do oficial

—Publicidade ativa, para conhecimento de terceiro

- Quem pode declarar
- Razões da inconformidade do interessado no registro
- Recursos à decisão proferida
- Recursos oponíveis à decisão
- Recurso vedado ao oficial
- Registro civil
- Registro de título certo e determinado
- Registro de títulos e documentos
- Requerimento de diligência pelo Ministério Público
- Requisitos da contestação
- Restrições ao âmbito da exigência do serventuário
- Retificação inviável
- Sentença e decisão apeláveis
- Sobrestamento do assento
- Suscitação e Declaração*
- Sustação do registro
- Título individuado é seu objeto

E

—Fins do registro

EMANCIPAÇÃO

—Apresentante

—Cancelamento do registro anterior do emancipado

—Consequência da força constitutiva da sentença

—Livro

—O que constitui

—Peculiaridades

—Registro da sentença

—Voluntária e judicial

EMENDA

—No registro civil

EMISSORAS DE RADIODIFUSÃO

—Controle apesar da imprensa livre

—Importância de sua independência

—Matrícula estranha aos fins da lei

—Pena pelo descumprimento do dever de matricular

—Pessoas físicas encarregadas de direção

—Processamento da matrícula

—Requisitos da matrícula

—Restrição de estrangeiros no seu controle

—Sede da redação ou do domicílio

—Título ou designação da emissora

EMOLUMENTOS

—*V. Custas*

—Cobrança pelo delegado

—Esclarecimento ao apresentante

—Regras gerais

—Retificação de imóvel rural

EMPREGADO

—Regime trabalhista

EMPRESA

—*V. Sociedade comercial*

EMPRESA PÚBLICA

—Formação do patrimônio imobiliário

ENCARREGADO

—Nomenclatura

ENCERRAMENTO

—Aproveitamento de livros anteriores à

LRP

—De livros

ENFITEUSE

—No registro de imóveis

—Promoção da matrícula

—Renúncia do foreiro

ERROS DE GRAFIA NO REGISTRO CIVIL

—Correção contenciosa

- Processo especial para sua correção
- Retificação de grafia não fere direito de terceiro
- Rito sumaríssimo
- Tendência liberal para sua corrigenda

ESCREVENTE

- Regime trabalhista
- Suboficial
- Substituto
- Substituto encarregado

ESCRITURAÇÃO

- Adaptação dos livros às condições locais
- Adoção de folhas soltas
- Aprovação da autoridade judiciária para alteração
- Atos a registrar no livro 3
- A vantajosa manutenção de seu indicador real
- Averbação no livro de casamento
- Cada imóvel tem matrícula própria
- Cautelas especiais com a matrícula
- Desdobramento de livros
- Entrelinha, rasura e ressalva
- Especificação de preenchimento no livro

-
- Exigências especiais quanto ao registro
 - Folhas soltas
 - Importância da ordem dos assentos
 - Indicação dos livros
 - Indicador pessoal
 - Indicador real
 - Instrumentação do registro, três linhas normativas
 - Livro “E” no registro civil
 - Livro-índice
 - Livro-índice, vantagens
 - Livros encerrados
 - Livros sucessivos
 - Loteamentos, exame de livros
 - Matrícula no livro 2, como núcleo do registro
 - O indicador pessoal
 - Organizações religiosas
 - Outros lançamentos
 - Peculiaridades locais e escrituração
 - Prazo para saída de livros
 - Registro civil de pessoas jurídicas
 - Registro civil de pessoas naturais
 - Registro de imóveis
 - Registro de títulos e documentos

—Saída de livros

—Todos os imóveis figuram no indicador real

ESCRITURA PÚBLICA

—Conteúdo

—Inventário e partilha

—Registro

—Separação e Divórcio

—Título registrável

ESTADO CIVIL

—Mudança não pode ocorrer em justificação para retificar registro civil

ESTATUTO DA CIDADE

—Cancelamento

—Característicos e elementos essenciais

—Concessões

—Municípios

—Registros

—Títulos admitidos

ESTRADAS DE FERRO

—Circunscrição do registro

ESTRANGEIRO

—Imóveis rurais, comunicação

—Livro de aquisições imobiliárias

—Responsabilidade do tabelião e do oficial imobiliário

EXECUÇÃO

—Arquivamento de documentos extraídos dos autos de dúvida

—Averbação de certidão do distribuidor

—Na sentença de dúvida

—Procedimento na dúvida improcedente

EXIGÊNCIA FISCAL

—Não impede lançamento no protocolo

EXPEDIENTE

—Em geral

—No registro civil

EXPOSTO

—Registro de seu nascimento

EXTRATO

—Desnecessidade no registro de imóveis

F

FAIXA DE FRONTEIRA

—Registro de imóveis

FALECIMENTO

—V. *Óbito*

FALÊNCIA

- “Apresentação” que obsta a nulidade
- No registro imobiliário
- Sua repercussão no registro imobiliário

FALSIDADE IDEOLÓGICA

- Ação de anulação do registro de nascimento
- Distinção da adoção simulada
- Nobreza de intuito e punibilidade

FALTAS DISCIPLINARES

- No fornecimento de certidões

FAMÍLIA NATURAL

- Filhos e adoção

FÉ PÚBLICA

- Característicos
- Notário e registrador
- Responsabilidade do oficial

FIANÇA

- No registro de títulos e documentos

FIDEICOMISSO

- No registro de imóveis

FILHO HAVIDO FORA DO CASAMENTO

- Assento
- Averbação
- Nascido na constância do casamento

—Reconhecimento

FILHOS

—Averbação de sentença declaratória de nascimento fora do casamento

—Nascidos no estrangeiro

FILIAÇÃO

—Proibição de referência à ilegítima

—Reforma ou anulação de assento

FISCALIZAÇÃO

—Crime de ação pública

—Escrevente, comunicação

—Impostos

—Lei estadual

—Limites

—Magistrado fiscal

—Penalidades

FOREIRO

—Renúncia, na enfiteuse

FORMAL DE PARTILHA

—No registro de imóveis

FUNDAÇÃO

—Cartório com atribuição para o registro

—Intervenção do Ministério Público

—Sociedades, associações

FUSÃO

—Sociedade comercial

FUSÃO DE IMÓVEIS

—Adjacência dos imóveis

—Adjacência, elemento essencial

—Contiguidade dos imóveis

—Cuidados do oficial no exame da matrícula a fundir

—Forma de encerramento da matrícula

—Forma indireta de retificação

—Imóveis em circunscrições diversas

—Legitimidade para o pedido é do proprietário

—Sociedade comercial

—Unificação e desmembramento de matrícula

—Unificação é vantajosa

G

GÊMEOS

—Regra especial para seu registro de nascimento

GEO-REFERENCIAMENTO

GRATUIDADE

—Escritura pública e registro civil

GREVE

—Direito

H

HABILITAÇÃO PARA CASAMENTO

—Analfabeto, autorização

—Conceito

—Distrito de residência

—Excepcionalidade da dispensa de proclamas

—Impedimento

—Impugnação pelo Ministério Público

—Necessidade de justificação

—Proclamas, sua dispensa

HIPOTECA

—V. também *Remição de imóvel hipotecado*

—Alienação de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação

—Cancelamento

—Citação do credor, no cancelamento

—Dúvida sobre a legalidade

—Efeito especial da prenotação

- Legal
- Leis especiais sobre cédula hipotecária
- No registro de imóveis
- Registro

HOMONÍMIA

- Alteração de nome

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

- V. Serventias*

I

IBGE

- Mapa do registro civil
- Requisição de dados

IDADE

- Prova pelo nubente

IDENTIDADE

- Documento hábil

IMÓVEL

- Adjacência, na fusão de matrícula
- Aprimoramento pelo cadastro
- Área maior que a referida no registro anterior
- Atribuído a outra circunscrição

- Características e confrontações
- Cartório da situação
- Conceito
- Divergência com título anterior
- Divisão em loteamento não registrado
- Existência de penhora não impede alienação
- Hipoteca no Sistema Financeiro da Habitação
- Imóveis em circunscrições diversas
- Núcleo dos registros
- Público, concessão de uso
- Rural, alteração de uso
- Rural, divisão abaixo do módulo
- Subutilizado

IMÓVEL RURAL

- Conceito
- Identificação
- Termo administrativo

IMPEDIMENTO

- Do oficial interessado em registro no seu cartório
- Na habilitação de casamento
- Ocorrência e delegação
- Proclamas

IMPENHORABILIDADE

- Bem de família
- No registro de imóveis

IMPOSTOS

- Fiscalização, pelo oficial

IMPUGNAÇÃO

- Decisão não sujeita a recurso
- Na habilitação do casamento

INALIENABILIDADE

- No registro de imóveis

INCAPAZ

- Representação no registro de imóveis

INCOMPATIBILIDADE

- Ocorrência e delegação

INCOMUNICABILIDADE

- No registro de imóveis

INCORPORAÇÃO

- Sociedade comercial

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Alienação da unidade autônoma
- Arquivamento de papéis e registro
- Aspectos jurisprudenciais isolados
- Cancelamento
- Conceito e espécies
- Direito de obter cópias e de exame

-
- Formalidades da incorporação
 - Incorporador, falência ou insolvência
 - Irregularidade do registro
 - Legislação assemelhada à dos loteamentos
 - No registro de imóveis
 - Obrigações do incorporador
 - Patrimônio de afetação
 - Prazo para documentação
 - Processo de registro
 - Quitação do condomínio
 - Regulação especial
 - Sociedades comerciais

INDICADOR PESSOAL

- Estrutura
- Livro-índice
- Manutenção

INDICADOR REAL

- Livro-índice
- Manutenção
- Registro de todos os imóveis
- Vantagem da manutenção

ÍNDICE ALFABÉTICO

- No registro civil
- No registro de pessoas jurídicas

ÍNDIO

- Seu registro civil
- Terras

INSCRIÇÃO

- Sentidos em que é usada
- Sinônimo de registro
- Unificação como registro

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA

- Mapa do registro civil

INSTRUMENTO

- No registro de imóveis
- Particular, em duas vias
- Particular, em loteamentos e desmembramentos

- Particular, requisitos
- Particular, uma só via

INTERDIÇÃO

- Conceito
- Efeitos da decisão judicial
- Indispensabilidade dos editais
- Livro para averbações
- Providência judicial
- Registro

IRREVOGABILIDADE DO REGISTRO CIVIL

—Princípio relativo

J

JORNAL

- Clandestinidade
- Controle apesar da imprensa livre
- Importância de sua independência
- Matrícula
- Objetivo da matrícula
- Pena pelo descumprimento do dever de matricular
- Pessoas físicas encarregadas de direção
- Processamento da matrícula
- Registro mais complexo
- Requisitos para matrícula
- Restrições aos estrangeiros no controle
- Sede da redação ou domicílio

JUIZ

- Correição e fiscalização do cartório

JULGADOS

- No registro de imóveis

JUSTIFICAÇÃO

- Autos não são entregues à parte

- Valor probante pode ser revisto
- Via contenciosa obrigatória para questões de filiação legítima ou ilegítima

L

LANÇAMENTO

- Apresentação do título

LEGADO

- No registro de imóveis

LEGIÃO BRASILEIRA DE ASSISTÊNCIA

- Atestado de pobreza

LEGITIMAÇÃO

- Por subsequente matrimônio

LEGITIMAÇÃO ADOTIVA

- Revogação pelo Código de Menores

LEGITIMIDADE

- Para pedir certidão

LEGÍTIMO INTERESSE

- De impugnante da dúvida

LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- Conceito
- Garantias representadas

LIBERALIDADE

- Aceitação do benefício
- Pessoa que pode promover o registro

LIVROS DE REGISTROS PÚBLICOS

- Abertura
- Adaptação às condições locais
- Anteriores à LRP
- Arquivo no cartório
- Assentos
- Autenticação
- Cautelas na conservação
- Certidão, referência
- Conservação
- Diligência no cartório
- Encerramento
- Ordem de indicação
- Peculiaridades locais
- Responsabilidade pela conservação
- Saída da sede do serviço
- Segurança
- Sucessão dos livros

LIVROS NO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

- Advogado, visto
- Ato constitutivo, registro
- Encadernação

- Existência da pessoa jurídica
- Fichas de protocolo
- Índices
- Livro “A”
- Livro “B”
- Modificações do contrato

LIVROS NO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS

- Alteração
- Assinatura das partes
- Assinatura por procurador
- Divisão
- Emenda
- Engano no lançamento
- Escrituração
- Fiscalização
- Índices gerais
- Leitura dos assentos
- Livro “E”, desdobramento
- Papéis
- Prioridade
- Proclama
- Ressalvas no lançamento
- Testemunha para os assentos

LIVROS NO REGISTRO DE IMÓ - VEIS

- Desdobramento
- Estrangeiro, aquisição de imóvel rural
- Imóvel rural, aquisição por estrangeiro
- Indicador pessoal
- Indicador real
- Indisponibilidade de bens
- Livro-índice
- Matrícula
- Mecanização
- Preenchimento do Registro Geral
- Protocolo
- Registro Auxiliar
- Registro Geral
- Sociedade sob intervenção

LIVROS NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

- Anotação de número e ano
- Anotação no Protocolo
- Desdobramento por afluência de serviço
- Finalidade
- Indicador pessoal
- Inscrição por extrato
- Lei n. 5.433/68
- Microfilmagem
- Pasta classificatória

- Protocolo
- Registro integral
- Registro por extrato
- Remissão no Protocolo
- Trasladação integral

LOCAÇÃO

- Cancelamento
- Contrato
- De contratos no registro de títulos e documentos
- De prédios no registro de imóveis
- De serviços, no registro de títulos e documentos
- Mandado judicial em ação renovatória

LOTEAMENTO

- V. também *Desmembramento e Parcelamento do solo*
- Aprovação de planta
- Autorização municipal
- Busca
- Caducidade do prazo após aprovação pelo Poder Público
- Cancelamento do registro
- Cancelamento e retorno ao domínio privado

—Cancelamento na forma da Lei n. 6.766/

79

—Cartório com atribuição de seu registro

—Certidão

—Ciência à Prefeitura em três tempos

—Clandestino

—Conceito

—Consignação extrajudicial das parcelas

—Contrato padrão ou tipo

—Crime em loteamento e desmembramento irregular

—Direito real

—Documentação exigida

—Domínio público

—Dúvida

—Efeito constitutivo

—Elementos físicos

—Espaços livres

—Exame de documentos na sede do serviço

—Exibição do título ao registro

—Impugnação por terceiro

—Inadimplemento do promissário comprador

—Inscrição

—Intimações

- Irregular
- Legislação semelhante à das incorporações
- Lei n. 6.766/79
- Livros, exame por qualquer pessoa a qualquer tempo
- Lote, conceito
- Lote em mais de uma circunscrição
- Notificações
- Pagamento de mais de 1/3 do preço
- Pagamento, dever de interrupção pelo adquirente
- Pré-contrato e registro
- Processo de cancelamento
- Processo de registro
- Proposta de compra
- Registro de imóveis
- Registro em mais de uma circunscrição
- Registro e suas exigências
- Regularização pela Municipalidade
- Rescisão do contrato
- Sanções
- Urbano e rural
- Venda de lotes
- Vias e praças públicas

—Vistoria, no cancelamento do registro de loteamento

M

MANDADO

—Título, elementos

MANDATO

—*V. Procuração*

MANDATO ELETIVO

—Impedimento

MAPAS

—Envio ao IBGE

MATRÍCULA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

—A primeira é momento oportuno para adequar registro à realidade

—Aprimoramento pelo cadastro

—Atos que não digam respeito a imóvel matriculado

—Atualidade da certidão do registro antecedente

—Bloqueio

—Cada imóvel tem sua própria

—Cancelamento

—Casos de exigências de decisão judicial para o cancelamento

—Cautelas especiais

—Condição essencial da matrícula prévia

—Cuidados do oficial no exame de fusões ou desmembramentos

—Dados que a informam

—Desmembramento

—Efeitos até que atinja todos os bens particulares

—Elementos informadores

—Exigência para títulos anteriores a 1976

—Extinção como ato de ofício

—Formas de encerramento

—Fusão como forma indireta de retificação

—Fusão e contiguidade

—Hierarquia

—Imóveis em circunscrições diversas

—Imóvel antes atribuído a outra circunscrição

—Imóvel como núcleo dos registros

—Maior semelhança com o registro alemão

—Modificação do direito real por averbação

—Modificações posteriores

—Novidade no registro imobiliário

- Núcleo do registro
- Omissão
- Pressuposto do registro
- Promoção* em caso de enfiteuse
- Retificação
- Título anterior à LRP
- Unificação

MATRÍCULA NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

- Em que consiste

MATRIMÔNIO

- V. Casamento*, habilitação para; e *Casamento religioso*

MEDIDA CAUTELAR FISCAL

- Indisponibilidade

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

- V. Incorporação imobiliária*
- No registro de imóveis

MENOR

- Menos de 18 e mais de 16 anos
- Registro quando tiver menos de 12 anos
- Representação no registro de imóveis

MENOR ABANDONADO

- V. Abandonado*

MENOR EXPOSTO

—V. *Exposto*

MICROFILMAGEM

- Âmbito da Lei n. 5.433/68
- Arquivamento ou microfilme
- Conservação de livros e documentos
- No registro de títulos e documentos
- Trasladação integral

MINISTÉRIO PÚBLICO

- Atuação
- Falência e registro
- Impugnação, no Registro Torrens
- Incapaz e hipoteca legal
- Intervenção no registro de estatuto de fundação
- Intervenção obrigatória no Registro Torrens
- Loteamento, manifestação
- No processo de dúvida
- Prazo para impugnar a dúvida
- Requerimento de diligência, no processo de dúvida
- Retificação

MÓDULO RURAL

- Divisão de imóvel

MORTE

—*V. Óbito*

MULHER

—Apelidos de família

—Averbação dos apelidos de família do
companheiro

MULTA

—Oficial do registro civil

—Registro civil tardio, dispensa

N

NACIONALIDADE

—Doutrina

—Perda da brasileira

NASCIMENTO

—Abandonado, registro

—A bordo

—Ação de anulação de registro, por falsid-
ade ideológica

—Adulterinidade pelo lado paterno

—Assento de filho ilegítimo

—Averbações no livro

—Cancelamento do registro

—Caso especial dos nascidos até 1879

-
- Cautelas a adotar no registro do maior de 18 anos
 - Certidão quanto ao filho legitimado
 - Conceito
 - Conteúdo do assento
 - Declaração apenas em nome da mãe
 - Declaração dele e seus prazos
 - Declaração feita por menor
 - Declarante
 - Delitos autônomos na declaração
 - Dúvida
 - Efeito especial da declaração de nascimento pelo pai ou pela mãe
 - Em navio brasileiro
 - Em que constitui na ciência e no direito
 - Exposto
 - Falsidade ideológica na declaração
 - Filhos ilegítimos, reconhecimento
 - Gêmeos: regra especial para o registro
 - Instante em que se verifica
 - Isenção de multa
 - Justificação judicial
 - Legislação militar
 - Lugar do registro
 - Lugar dos assentos feitos com atraso

—Nobreza no registro

—Obrigação do comandante e dos pais, a bordo

—Obrigados à declaração

—Ocorrência em navio brasileiro

—Ordem sucessiva dos obrigados à declaração

—Parto alheio

—Pena pecuniária pelo retardamento, dispensa

—Prazo especial

—Prazo para o oficial proceder à lavratura

—Registro de gêmeos

—Registro de menor

—Registro tardio não impede expulsão de pai estrangeiro

—Regra especial para o registro de gêmeos

—Revogação da Lei n. 765/49

—Situação dos silvícolas

—Testemunha

—Todos devem ser registrados

—Uma discussão histórica

—Verificação de sua ocorrência

NATIMORTO

—Declaração de que a criança nasceu morta

—Registro

NOME

—Acréscimo de prenome do pai

—Adicionamento de palavra ao nome

—Aditamento do patronímico materno

—Alteração do sobrenome

—Alteração após a maioridade

—Apelidos de família e vida em comum

—Averbação à margem do assento e publicação

—Completo deve constar do assento

—Erro de grafia

—Exposição possível ao ridículo

—Gêmeos

—Prenome, se houver situação vexatória

—Recusa do oficial no registro do nome e discordância dos pais

—Retificação

—Situação vexatória e imutabilidade

NOTÁRIO

—*V. Delegado*

NOTAS

—*V. Anotações*

NOTIFICAÇÕES NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

- Certificação de diligência cumprida
- Ciência de avisos e denúncias
- Juízo de necessidade em Município diverso
- Loteamento
- Requisição a outros Municípios
- Sua finalidade

NULIDADE DO ATO JURÍDICO

- Casos em que ocorre

NULIDADE DO ASSENTO DE NASCIMENTO

- Inviabilidade do adúlterino pelo lado paterno, após a morte do pai

NULIDADE DO CASAMENTO

- Averbação da sentença

NULIDADE DO REGISTRO DE IMÓVEIS

- Ato jurídico inexistente
- Ato jurídico nulo
- Citação dos litisconsortes
- Falência
- Invalidade do registro independe de ação direta
- Matrícula de imóvel rural
- Registro de imóvel rural

NÚMERO DE ORDEM NO REGISTRO DE IMÓVEIS

—*V. Prenotação e Prioridade*

O

ÓBITO

- A bordo de avião
- Acidente aéreo
- Autoridade policial, declaração
- Comunicação ao INSS
- Elementos do registro
- Falecimento a bordo de navio brasileiro
- Identificação em assento posterior
- Impossibilidade do registro imediato
- Interesse para registro civil
- Juízes togados na justificação de morte presumida
- Legislação militar
- Morte em campanha
- Morte em estabelecimento público
- Obrigatoriedade da declaração
- Possibilidade de correta identificação
- Registro

—Responsabilidade pela declaração

—Retificação do estado civil no seu assentamento

—Situações fáticas na morte de desconhecido

OCUPAÇÃO

—Cadastramento

OFICIAL

—Acumulação

—Condição de preponente

—Dúvida, providências do oficial

—Efeitos criminais de sua atuação

—Encarregado de repartição

—Fé pública do registro e responsabilidade

—Incompatibilidades e impedimentos

—Inviabilidade econômica

—Não deve recusar recebimento do título

—Observação do fim diário de expediente

—O oficial é servidor público

—Penas de multa e suspensão, e por averbações

—Planejamento de trabalho

—Prática de registro de ofício, como exceção

—Regime funcional estatutário de seus auxiliares

—Relações de parentesco

—Remuneração oriunda de particular

—Responsabilidade civil em fase de transformação

—Responsabilidade como fiscal de impostos

—Responsabilidade e função, na serventia extrajudicial

—Responsabilidade especial do serventuário quanto à precedência dos títulos

—Responsabilidade no regulamento de 1939

—Responsabilidade penal no loteamento

—Responsabilidade trabalhista

—Seus prepostos e substitutos

—Sua posição diante dos pronunciamentos da Corregedoria-Geral da Justiça

—Técnico especializado em registros

OFICIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

—*V. Delegado*

—Alternativa diante de título submetido a registro

—Conservação de livros e publicidade

—Cuidados na verificação da contrariedade dos títulos

—Dúvida, encaminhamento do título ao juiz competente

—Dúvida, prazo para indicação de exigência

—Prazo para indicação de exigência, na dúvida

—Publicação de edital, na instituição de bem de família

—Responsabilidade em registro referente ao Sistema Financeiro da Habitação

—Responsabilidade pela observância do princípio da continuidade

—Responsabilidade por registro de loteamento ou desmembramento irregular

—Restrições ao âmbito de suas exigências ao apresentante do título

—Retardamento de sua responsabilidade não prejudica direito do credor

OFICIAL MAIOR

—Extinção da função

OFICINAS IMPRESSORAS

—Domicílio

—Matrícula estranha aos fins da lei

-
- Objetivos da matrícula
 - Processamento da matrícula
 - Requisitos para a matrícula

ÔNUS

- Existência sobre imóvel

OPÇÃO

- No registro de imóveis

OPÇÃO DE NACIONALIDADE

- Dependência de residência no Brasil
- Registro até sua ocorrência
- Validade condicionada do registro

ORDEM DO SERVIÇO

- Apresentação e lançamento do título
- Atuação do Ministério Público
- Dever do oficial como servidor público
- Erro de técnica com efeito temporário
- Fim diário do expediente
- Funcionamento dos cartórios
- Horário oficial, nulidade
- Impróprio emprego de *remuneração*
- Inconstitucionalidade
- Incumbência do oficial
- Não deve o oficial recusar o recebimento do título
- Normas genéricas

—Pedido de registro independe de maior formalidade

—Prática de registro de ofício: uma exceção

—Precedência e responsabilidade do serventuário

—Precedência na apresentação dos títulos

—Relações de parentesco do oficial

ORDEM JUDICIAL

—É desnecessária na certificação dos registros públicos

P

PACTO ANTENUPCIAL

—Circunscrição da residência

—Lugar da averbação

—No registro de imóveis

—Regime de bens diverso do comum

PACTO COMISSÓRIO

—Negócio condicional registrável

PARCELAMENTO DO SOLO

—*V. Loteamento e Desmembramento*

—Autorização do Município

—Conceito de loteamento e
desmembramento

- Efeitos do pré-contrato
- Espaços livres
- Exame livre
- Intimação pelo registro de títulos
- Lei n. 6.766/79
- Loteamento urbano e rural
- Loteamentos irregulares
- Lotes situados em mais de uma
circunscrição

- Obrigatório
- Pré-contrato
- Processo do registro
- Proposta de compra
- Registro obrigatório
- Vias e praças públicas

PARCELAMENTO RURAL

- Apoio à atividade agrícola
- Regularização fundiária

PARCERIA

- Arrendamento
- Características especiais de seu registro
- No registro de títulos e documentos
- Pessoa do credor e do devedor

PARENTESCO

—Relação com atos do oficial

PARTE

—Conceito

—Conceito no registro civil

—Legitimidade para queixa

—Leitura antes da assinatura

—Representação por procurador

PARTIDOS POLÍTICOS

—Registro civil

PARTILHA

—Dados obrigatórios

PARTO

—Instante do nascimento

—Lugar do registro de nascimento

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

—*V. Incorporação imobiliária*

—Condomínio edilício

—Falência

—Registro

PATRIMÔNIO PÚBLICO

—Incorporação de bens imóveis

PENALIDADE

—Ao oficial de registros públicos

—Disciplina

—Revogação

—Suspensão e multa

PENHOR

—Cancelamento, citação do credor

—Característicos especiais e seu registro

—Consentimento do credor hipotecário,

dispensa

—Titularidade para o registro

PENHOR CIVIL

—No registro de títulos e documentos

PENHORA

—Alienação não é impedida

—Bem de família

—Coisa julgada na Justiça do Trabalho

—Execução fiscal

—Incidência sobre parte do imóvel

—Incidente sobre bem alienado

—Intimação imprescindível

—Não registrada

—Quebra de sistema criada pela

jurisprudência

—Requisitos especiais

PERDA DE NACIONALIDADE

—No registro civil

PERDAS E DANOS

—A atuação dos prepostos e substitutos do oficial

- Reparação dos prejuízos causados
- Responsabilidade civil do oficial
- Responsabilidade do Estado

PERIÓDICO

- Clandestinidade
- Controle apesar da imprensa livre
- Matrícula estranha aos fins da lei
- Objetivos das matrículas
- Pena pelo descumprimento do dever de matricular

- Pessoas físicas encarregadas de direção
- Processamento da matrícula
- Requisitos para a matrícula
- Restrição aos estrangeiros no controle
- Sede da redação ou domicílio

PERMUTA

- Imóveis situados na mesma circunscrição
- Situados em circunscrição diversa

PESSOA JURÍDICA

- Constituição e requisitos
- Objeto da inscrição no registro civil
- Protocolo
- Reexame de seu conceito

- Registro
- Sociedade e associação
- Traslado integral

PESSOAS

- Aceitação de benefício
- Consentimento do credor hipotecário no registro do penhor: dispensa
- Credor e devedor no registro de imóveis
- Disposição especial para registro das liberalidades
- Exame especial de certos atos
- Liberdade de iniciativa
- Obrigadas ao registro
- Pedido do interessado, na ratificação
- Presunção de boa-fé

POBRE

- Atestado de pobreza
- Dispensa de emolumentos
- Dispensa de multa
- Lei n. 765

PRAZO

- Anotações e remissões no registro civil
- Atos atribuídos ao registro de títulos e documentos
- Declaração de nascimento a bordo

- Dúvida, decisão do juiz
- Dúvida, impugnação
- Dúvida, intervenção do Ministério

Público

- Inscrição de segunda hipoteca
- Lavratura de certidão
- Loteamento e desmembramento
- Nascimento
- Óbito
- Opção de nacionalidade
- Registro de título no cartório imobiliário
- Registro Torrens, contestação
- Reprodução das certidões
- Sentença de emancipação
- Sentença de interdição
- Sistema Financeiro da Habitação
- Validade da certidão do registro civil como prova de opção por nacionalidade brasileira
- Validade de inscrição da hipoteca convencional

PRECEDÊNCIA

- V. Prenotação e Prioridade*
- Apresentação do título
- Qualidade do direito real

—Retardamento do oficial não prejudica o credor

PRÉ-CONTRATO

—Registro

PREEMPÇÃO

—Estatuto da Cidade

PRENOME

—Acréscimo do pai

—Alteração após a maioridade

—Duplo

—Emancipação

—Imutabilidade relativa

—Menor em situação irregular, mutabilidade

—Mudança na adoção

—Registro de que consta apenas o prenome do interessado

—Retificação não se confunde com mudança

—Ridículo

PRENOTAÇÃO

—Caducidade

—Cédula hipotecária consolidada

—Cessação de efeitos

—Consequência na desapropriação indireta

- Direitos contraditórios
- Efeito especial no registro de hipoteca
- Espera, para o registro
- Finalidade
- Incumbência da escrituração do protocolo
- Número de ordem
- Prazo máximo até o registro
- Preferência dos direitos reais
- Prioridade
- Prioridade decorrente do número de ordem
- Prioridade na consolidação de créditos hipotecários
- Recolhimento do título a faz caducar
- Registro de título
- Reiterada, sem atendimento das exigências do oficial é inaceitável
- Reprodução do número de ordem no título
- Subsiste com dúvida

PREPOSTO

- Do delegado
- Obrigações do preponente
- Regime trabalhista

PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

- Certidão atualizada: em que consiste
- Conceito
- Existência de ônus sobre o imóvel
- Responsabilidade pelo registro contínuo
- Sacrifício à continuidade

PRINCÍPIO DE INSTÂNCIA

- Conceito
- Exceção
- Regra básica
- Retificação do registro

PRIORIDADE

- V. Prenotação*
- Atributo do instrumento
- Caso de preponderância do direito pessoal sobre o real
- Cédula hipotecária consolidada
- Contraposição de direito pessoal ao real
- Cronologia do registro civil
- Protelação de um dia em direitos contraditórios
- Registro de direitos contraditórios no mesmo dia
- Regra não se altera com prévio assentamento no registro de títulos e documentos

PROCLAMAS

- Conceito
- Dispensa
- Elementos
- Impedimentos
- Publicação do edital
- Repositório referencial de publicação e documentos

PROCURAÇÃO

- Mandatos de origem estrangeira nos atos de tabeliães e escrivães
- Norma especial
- Reconhecimento de firma

PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

- Aplicação e emolumentos

PROMESSA DE CESSÃO

- No registro de imóveis

PROPOSTA DE COMPRA

- Registro

PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS

- Não é averbável no registro de imóveis
- Recusa de registro

PROTOCOLO

- Lançamento obrigatório do título

PROTOCOLO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

- Encerramento diário
- Incumbência de escrituração
- Número de ordem e prenotação
- Títulos; espécies recusáveis
- Títulos simultaneamente apresentados por uma só pessoa

PROVA

- Documento
- Valor probante

PROVA PERICIAL

- Realizada na sede do serviço

PUBLICAÇÃO PERIÓDICA

- V. Periódico*

PUBLICIDADE

- Amplitude da função publicitária
- Ativa
- Averbação à margem do assento e publicação
- Caráter prioritário
- Certidão e falta disciplinar
- Certidão e informação à parte e ao interessado
- Certidão, espécies
- Certidão, legitimidade para pedi-la

- Certidão, prazo e reprodução
- Certificação independe de ordem judicial
- Conceito
- Cópia reprográfica em lugar da certidão
- Desnecessidade de palavras sacramentais na alteração do registro
- Dever de certificar e suas exceções
- Efeitos da autenticação da certidão
- Exemplo de publicidade ativa
- Interdição
- Oponibilidade
- Tipicidade
- Tipos de registro e finalidade diversificada

R

RADIODIFUSÃO

- V. Emissoras de radiodifusão*

RASURA

- Proibição
- Ressalvas

RECIBO

- De venda e compra de automóveis

RECONHECIMENTO DE FILHO

- Eficácia posterior quanto ao adúlterino
- Havido fora do casamento
- Por procuração

RECONHECIMENTO DE FIRMA

- Registro civil
- Registro de imóveis
- Requerimento do interessado

RECURSO EXTRAORDINÁRIO

- Registro não cancelado, subsistência

REGIME DE BENS

- Retificação no assento de casamento
- Separação parcial

REGIME DE TRABALHO

- Auxiliares do serviço registrário

REGISTRADOR

- V. Delegado*

REGISTRO

- Desnecessidade de palavras sacramentais em sua alteração
- Eficácia enquanto não cancelado
- Forma, na legitimação
- Interdição
- Legitimidade para queixa ao juiz em caso de demora

—Sentença de emancipação

—Título

—Transcrição e inscrição

REGISTRO ANTERIOR

—À Lei n. 6.015

—Em outro cartório

—Simplex indicação é insuficiente

REGISTRO CIVIL

—Anexos, horário

—Comunicação ao INSS

—Conceito de “parte”

—Direito internacional e registro civil

—Dúvida

—Espécies de assentamento

—Gratuidade para os pobres

—Horário

—Imediatidade do registro

—Importância dos registros referentes ao estado civil

—Lei do domicílio

—Relacionamento com o IBGE

—Vigência da lei quanto ao registro

REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

—Cartório com atribuição para o registro

—Conceito de pessoa jurídica

-
- Encadernação dos livros
 - Erros de técnica de elaboração legislativa
 - Índices eficientes e por processos novos
 - Livros

REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS

- Gratuidade

REGISTRO DE IMÓVEIS

- Administração indireta
- Anticrese, assentamento
- Anulação
- Apartamento
- Arresto
- Atos a registrar no livro 3
- Atos de assentamento obrigatório
- Atos que podem ser registrados
- Atualidade da certidão do antecedente
- Averbação, ato acessório
- A verdade e o assentamento imobiliário
- Bem de família
- Cancelamento
- Cancelamento de registro e matrícula de imóvel rural
- Casos de preponderância do direito real sobre o pessoal
- Circunscrição em que o imóvel se situa

—Classificação dos atos e títulos referidos pelo art. 167

—Conservação de livros e publicidade

—Continuidade, linhas mestras

—Contrato preliminar, requisitos

—Cuidados fiscais

—Designação genérica de inscrição e transcrição

—Desmembramento em mais de uma circunscrição

—Desmembramento e registro

—Desmembramento posterior não exige repetição

—Direitos contraditórios registráveis em dias diversos

—Direitos contraditórios registráveis no mesmo dia

—Direitos reais que não carecem do registro para se constituir

—Distribuição assistemática nos casos de registro

—Divisão de imóvel rural abaixo do módulo

—Dúvida: *v. Dúvida*

—Efeito especial da prenotação, na hipoteca

- Eficácia plena enquanto não cancelado
- Englobamento de transcrição e inscrição
- Escrituração dos livros
- Exibição do título
- Exigências especiais para seu lançamento
- Falência
- Faixa de fronteira
- Ferrovias, disposições especiais
- Função de repositório fiel da propriedade imóvel
- Função do registro imobiliário
- Hipoteca convencional
- Hipótese de não registrabilidade em nome de ente público
- Imóveis como objeto do registro
- Incorporação de sociedade
- Incorporação e registro
- Incorporação, prazo para apresentação dos documentos
- Indicador real, todos os imóveis nele figuram
- Instrumento particular, em uma via
- Instrumento registrável, cuidados na elaboração

-
- Liberalidades, disposição especial
 - Limite à registrabilidade
 - Limites à descrição de imóvel no registro retificado
 - Limites territoriais
 - Livros
 - Loteamento em mais de uma circunscrição
 - Loteamento e registro
 - Mandado judicial
 - Matrícula como pressuposto
 - Matrícula própria de cada imóvel
 - Medida em que o registro pode ser imediato
 - Mera ocupação não dá direito
 - Obrigatoriedade não tem sanção pelo descumprimento
 - O enunciado do art. 167 não esgota as hipóteses possíveis
 - O que se registra é o título
 - Outros lançamentos
 - Pacto antenupcial
 - Pedido formulado diretamente ao juiz
 - Penhora
 - Período de espera

—Prenotação: v. *Prenotação e Prioridade*

—Presunção de que o direito real pertence a pessoa em cujo nome é registrado

—Princípio da continuidade

—Prioridade e registro de títulos

—Proposta de aquisição, caso de não registrabilidade

—Quem pode promover registro

—Referências das leis civis

—Registro alemão e sua semelhança com o brasileiro

—Registro anterior, indicando área maior

—Registro de direitos contraditórios em dias diversos

—Registro de direitos contraditórios no mesmo dia

—Registro e circunscrição em que o imóvel se situa

—Registro Torrens

—Remição de imóvel hipotecado

—Responsabilidade pela continuidade é do oficial

—Retardamento não prejudica direito do credor

—Retificação

—Retificação especial

—Retificação não é substituição de um registro por outro

—Semelhança com modelo germânico

—Sequestro

—Simple indicação do anterior é insuficiente

—Sistema brasileiro é misto

—Sistema de publicidade plena

—Sistema de registro substantivo e de registro abstrato

—Sistema de registros declarativos e constitutivos

—Sistema Financeiro da Habitação e restrições ao registro

—Sistemas de inscrição e transcrição

—Sistemas de registro real e de registro pessoal

—Terceiro prejudicado em interesse processual

—Territorialidade, exceção ao art. 169

—Título anterior à LRP

—Título anterior registrado em outro cartório

—Título certo e determinado

—Títulos registráveis

—Três linhas normativas na
instrumentação

—Unificação é vantajosa

REGISTRO DE MENOR

—*V. Nascimento*

REGISTRO DE NASCIMENTO

—*V. Nascimento*

REGISTRO DE ÓBITO

—*V. Óbito*

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

—Ação renovatória, mandado judicial

—Adiamento de registro

—Anotação em todos os livros

—Arquivo

—Arrendamento

—Assinatura das partes e testemunhas

—Atividades que lhe são cometidas

—Atribuição do cartório é regulada pelo
domicílio da parte

—Atribuição supletiva da dos demais
registros

—Certidão com o mesmo valor probante do
original

—Certidões

- Data
- Distribuição é vedada
- Divisão do indicador pessoal
- Documento de origem estrangeira
- Documentos mercantis
- Documentos simultâneos da mesma natureza
- Domicílio da parte e atribuição do cartório
- Duplicidade de assentamento e referência cruzada
- Dúvida
- Efeitos de descumprimento
- Em que consiste
- Encerramento diário
- Encerramento do traslado
- Expediente, fim diário
- Função
- Função adicional
- Imposto pago, verificação
- Inconstitucionalidade do art. 131
- Leis e decretos
- Livro de inscrição por extrato
- Livro de protocolo
- Livro de registro por extrato

-
- Livro de trasladoção integral
 - Livro indicador pessoal
 - Livros, desdobramento por afluência de serviço
 - Livros, finalidade
 - Má-fé do oficial
 - Mandado judicial de sobrestamento
 - Microfilmagem, âmbito da Lei n. 5.433/68
 - Microfilmagem no registro
 - Microfilmagem, trasladoção e cuidados exigidos
 - Notificação, certificação da diligência cumprida
 - Notificação em parcelamento do solo
 - Notificação requisitada a outros Municípios, juízo de sua necessidade
 - Notificações
 - Obrigações convencionais de natureza civil
 - Obrigatoriedade especial do registro
 - Oficial que suspeite de falsificação
 - Parceria agrícola
 - Penhor civil
 - Prazo

- Procuração, reconhecimento de firma
- Procurações: normas especiais
- Protocolizar: obrigação primeira do oficial
- Protocolo, apontamento seguido e imediato
- Protocolo, sequência dos assentamentos sucessivos
- Registro facultativo
- Registro por meio de microfilmagem
- Registro resumido
- Renovação de contrato de locação comercial
- Sobrestamento do registro
- Suspeita de falsificação
- Sustação do registro por dúvida
- Tradução de documento, exigências legais
- Tradutor juramentado, exigência de intervenção
- Transcrição de papéis e atribuições
- Trasladação integral, microfilmagem e cuidados técnicos exigidos
- Traslado de documentos em caracteres comuns

- Traslado integral do título
- Ultimação de serviço no encerramento diário

REGISTRO ELETRÔNICO

- Registro eletrônico
- Custas e emolumentos

REGISTRO *EX OFFICIO*

- Sua prática é exceção

REGISTRO FACULTATIVO

- No registro de títulos e documentos

REGISTRO PREDIAL

- V. Registro de Imóveis*

REGISTROS PÚBLICOS

- Efeitos
- Fins
- Oficialização de suas serventias
- O que são

REGISTRO TORRENS

- Apelação
- Arquivamento da documentação
- Cancelamento
- Consentimento do credor real
- Contestação
- Edital com efeito citatório
- Execução de sentença

- Imóvel rural como objeto
- Impugnação
- Ministério Público, intervenção
- Natureza constitutiva e legitimadora
- Notificação de pessoas indicadas
- Objetivo visado
- Oposição, prazo
- Pedido, remessa ao juiz
- Prazo para aperfeiçoamento documental
- Prenotação
- Procedimento ordinário
- Prova de domínio com condição essencial
- Publicidade ativa
- Sentença, execução
- Uso restrito

REGULAMENTO CONSULAR

- Assento de nascimento, óbito e casamento

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Disposições gerais
- Emolumentos gratuitos
- Fundiária Urbana
- Interesse Específico
- Interesse Social
- Programa Minha Casa, Minha Vida

—Registro da regularização fundiária

REMIÇÃO DE IMÓVEL HIPOTECADO

—Apelação impede execução

—Assinatura da escritura de venda de imóvel hipotecado, pelo credor

—Cancelamento da hipoteca

—Complemento da remição e cancelamento da hipoteca

—Extinção da preferência do devedor

—Formalidades processuais alheias ao registro

—Hipoteca legal

—Instituto processual

—Licitação entre credores

—Natureza jurídica

—Preferência do devedor, exercício

—Preferência do devedor, extinção

—Primeira hipoteca, em execução

—Quem pode pedir

—Remição da primeira hipoteca

—Remição da primeira hipoteca pelo credor da segunda

—Sub-rogação legal em favor do remissor

REMOÇÃO

—Concurso

REQUISIÇÃO

- Notificação em parcelamento do solo
- Registro civil e IBGE

RESPONSABILIDADE

- Penas de multa e suspensão aplicadas ao oficial

RESPONSABILIDADE CIVILE PENAL

- Alienação de bens financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação

- Desmembramento irregular
- Efeitos criminais quanto ao serventuário
- Fase de transformação
- Fé pública do registro
- Função do titular de serventia extrajudicial

- Loteamento irregular
- Oficialização
- Orientação do STF
- Penal, efeitos
- Prepostos e substitutos do oficial
- Regime no regulamento de 1939
- Reparação dos prejuízos causados
- Responsabilidade do Estado: *v. Responsabilidade do Estado*
- Serventuário como preponente

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

—Conclusões quanto à responsabilidade do Estado

—Fase de transformação

—Orientação do STF

RESSALVAS NO REGISTRO CIVIL

—Assentamentos acessórios

—Confusões da lei em matéria de averbações e retificações

—Correção de engano após assinatura do assento

—Corrigenda de engano antes de outro assento

—Cuidados a adotar

—Possibilidade de emenda até o fim do ato

RETIFICAÇÃO

—Acréscimo do prenome do pai

—Aditamento do patronímico materno

—Anulação de registros conflitantes

—Aumento de área

—Averbação no registro civil

—A verdade e o registro imobiliário

—Citação do interessado, impugnação ao pedido

-
- Competência para o cancelamento do registro de nascimento
 - Competência recursal no cancelamento
 - Composição legislativa híbrida
 - Conceito
 - Correção contenciosa dos erros de grafia
 - Corrigenda por ordem judicial
 - De bens públicos
 - Depende de pedido de interessado
 - Dispensa de processo contencioso
 - Dúvida
 - Efetivação da retificação autorizada
 - Erro evidente* exige especial cuidado
 - Exigência de processo contencioso
 - Hipóteses admitidas pela lei
 - Interessado
 - Juiz competente na retificação do registro civil
 - Limites
 - Matrícula
 - Medida em que o registro pode ser inexato
 - Ministério Público
 - Mudança de estado não pode ocorrer em justificação para retificar registro civil

—Mudança do sexo e assento de nascimento

—Não há litisconsórcio necessário entre marido e mulher na anulatória do registro de nascimento dela

—Não interesse do oficial

—Negócio causal

—Necessidade e dispensa

—Nova, da matrícula

—Nulidade do ato jurídico

—Pedido unilateral possível

—Perfeito ajuste do registro ao fato

—Preferência pela via contenciosa

—Processo contencioso

—Processo de modificação do registro

—Processo especial para corrigir erro de grafia

—Razões para retificabilidade

—Recurso contra decisão retificatória

—Registro civil

—Registro de imóveis

—Retificabilidade é conveniente

—Retificação de grafia não deve ferir o direito de terceiro

—Retificação de ofício é vedada

- Retificação, processo contencioso
- Rito sumaríssimo e erro de grafia
- Tendência liberal na corrigenda do erro de grafia

RETIRADA DE TÍTULO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

- Cobrança de custas

RITO SUMARÍSSIMO

- Registro civil, retificação

S

SENTENÇA ESTRANGEIRA

- Homologação pelo STF

SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO

- Averbação da escritura
- Averbação da sentença no registro civil
- Averbação no registro de imóveis
- Concubinato e LDiv
- Filho de separado é natural e não adúlterino

SEQUESTRO

- Obrigatoriedade do registro
- Requisitos especiais

SERVENTIAS

- V. Cartório*
- Acesso facilitado
- Funcionamento
- Horário
- Limitação territorial no registro civil
- Organização racional do trabalho
- Serviços, modernização

SERVIÇOS NOTARIAIS

- Novas funções

SERVIDÃO

- Adere ao ônus imobiliário
- Cancelamento pelo dono do prédio serviente
- Prova do cancelamento

SEXO

- Mudança

SINDICALIZAÇÃO

- Liberdade

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

- Custas
- Emolumentos
- Garantias hipotecárias
- Título, elementos

SOBRENOME

—Alteração

SOCIEDADE ANÔNIMA

—Forma proibida à sociedade civil

—Incorporação, fusão e cisão

—Inscrição de debêntures

—Título para o registro imobiliário

—Transferência de bens

SOCIEDADE COMERCIAL

—Averbação

—Limitada

—Registro, nota 2

SOCIEDADE CONJUGAL

—Bem de família

SOCIEDADE CULTURAL

—Registro civil

SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA

—Formação do patrimônio imobiliário

SOCIEDADES

—Conceito

—*V. Associação*

—*V. Fundação*

—Advogado, visto

—Anônimas

—Autoridade com direito de interferir no registro

—Características essenciais do ato constitutivo

—Cartório com atribuição para o registro

—Competência da autoridade pública que aprova o registro de pessoa jurídica

—Constituição, características do ato

—Constituição, conteúdo da declaração feita pelo oficial

—Constituição, inscrição proibida

—Dois erros de técnica de elaboração legislativa

—Existência

—Inscrições proibidas de atos constitutivos

—Interesse coletivo no sobrestamento do registro

—Pessoa jurídica

—Reforma estatutária de clube e registro

—Registro de fundação e Ministério Público

—Requisitos do pedido de registro pela sociedade

—Sinonímia entre *sociedade* e *associação*

—Sobrestamento do registro

SUB-ROGAÇÃO

—No registro de títulos e documentos

SUPERFÍCIE

—Registro

T**TABELIÃO**

—Escritura, requisitos

—Previsão nas indicações

—Responsabilidade

—Sistema Financeiro da Habitação e alienação de imóvel hipotecado

TERCEIRO

—Dúvida, apelação

TERMO ADMINISTRATIVO

—Uso

TERRA DEVOLUTA

—Processo discriminatório

TERRAS INDÍGENAS

—Propriedade federal e limites

TESTEMUNHA

—Do ato e do assento

—Documento hábil

—Identificação

—Parentesco para os assentos do registro

—Quem não pode ser

TIPICIDADE

—Princípio do direito real

TÍTULO

—Apresentação do precedente

—Apresentação e lançamento

—Área maior que a do anterior

—Assinatura do alienante

—Ato estrangeiro

—Característicos

—Certidão do registro de títulos, em um exemplar, é insuficiente

—Cuidados na elaboração

—Desmembramentos e loteamentos

—Divergência com anterior

—Escrito particular

—Escritura não assinada, ratificada em ato posterior

—Exibição a registro

—Indicação restritiva do levado ao Registro de Imóveis

—Instrumento particular em uma só via

—Insuficiência da certidão do registro de títulos e documentos

—Judicial

—Loteamentos e desmembramentos

—Não deve o oficial recusar o recebimento

—Pedido de registro independe de maior formalidade

—Precedência na apresentação

—Recolhimento faz caducar prenotação

—Reforma agrária, exigência

—Registro sem título formal

—Responsabilidade especial do serventário pela ordem de precedência

—Título anterior, registrado em outro cartório

TOMBAMENTO

—Averbação

TRADUTOR PÚBLICO JURAMENTADO

—Documento de procedência estrangeira

—Exigência de sua intervenção

—Exigências legais quanto à tradução

TRANSCRIÇÃO

—No registro de títulos e documentos

—Unificação, como registro

TRIBUTO

—Delegado, fiscalização

—Importância e qualidade

—Imposto e contribuição

—Obrigação do delegado

U

UNIÃO ESTÁVEL

- Contrato, admissibilidade e elementos
- Dissolução
- Elementos da escritura pública
- Filiação
- Nome da mulher

UNIÃO FEDERAL

- Apoio à atividade agrícola familiar
- Demarcação de terrenos
- Direito de uso
- Dever de informar
- Declaração sobre operações imobiliárias
- Legitimação para apelar
- Retificação, interesse social
- Terras indígenas
- Terras públicas, retificação
- Retificação especial e competência

UNIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

- V. Fusão*
- Inscrição como sinônimo de registro

USO

- Concessão de imóvel público
- Direito ampliado

USUCAPIÃO

- Descrição autônoma
- Dúvida no registro de sentença em usucapião
- Especial, rural e urbano
- Registro de sentença em usucapião
- Requisitos para o pedido

USUFRUTO

- Cancelamento, citação do credor

V

VIAS FÉRREAS

- Cartório do registro

VIGÊNCIA

- Entrada em vigor
- Restrição à aplicação da LRP
- Revogação de textos anteriores à LRP

1

CF, arts. 22, XXV, e 236.

2

A LRP sofreu inúmeras mudanças, por derrogação ou revogação, para cujo entendimento é especialmente importante ler os comentários aos arts. 3.º, 28, 50, 167, 176 e 213. No CC/02 servem de exemplo, quanto ao registro, os arts. 9.º, 10, 45, 46, 51, § 1.º, 979, 985, 998 a 1000, 1.150 e 1.151, 1.227, 1.238, 1.241, parágrafo único, 1.245, 1.332, 1.333, parágrafo único, 1.361, § 1.º, 1.369, 1.378 e 1.379, 1.391, 1.417, 1.432, 1.438, 1.462, 1.485, 1.492, 1.500, 1.502, 1.512, parágrafo único, 1.515, 1.526, 1.536, 1.541, 1.554, 1.604, 1.609, I, 1.641, 1.657, 1.714, 1.726.

3

A Lei n. 8.934/94 inclui as Juntas Comerciais no rol dos registros públicos, confirmando a vantagem da solução adotada. Dispõe a cabeça do art. 1.º daquele texto legal que “o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins, subordinado às normas gerais prescritas nesta Lei, será exercido em todo o território nacional, de forma sistêmica, por órgãos federais e estaduais”. Dá

garantia, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos das empresas mercantis submetidas a registro. Cadastra sociedades comerciais em funcionamento no País e matricula agentes auxiliares do comércio. Acrescenta dois termos (*garantia e publicidade*) aos constantes do art. 1.º da LRP.

4

A LNR, ao incluir em seu rol (art. 4.º) tabeliões de notas, de registro de contratos marítimos e protesto de títulos, oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos, civil de pessoas jurídicas, das pessoas naturais e de interdições e tutelas, bem assim de registro de distribuição, estabeleceu normatividade válida para profissionais da área mercantil e civil. Acrescentou no art. 1.º a publicidade aos efeitos dos registros públicos, assim como a Lei n. 9.492/97, ao dispor sobre Serviços de Protesto de Títulos.

5

No mesmo sentido, Alex Weill e François Terré (*Les obligations*, p. 130-1), para quem a criação e o desenvolvimento das medidas destinadas à publicidade dos efeitos de

certos contratos, para fazê-los oponíveis a todos os terceiros, acabaram contribuindo para o renascimento do formalismo. V. neste título, o Cap. IV, com a evolução das alternativas de função registral na lei e na jurisprudência.

6

V., a propósito, excelente estudo de Carlos Ferreira de Almeida (*Publicidade e teoria dos registros*), no qual examina o fenômeno jurídico do conhecimento, para, depois de discutir a publicidade como meio de conhecimento, estudar em profundidade a publicidade registral. É particularmente útil seu enfoque na classificação de Zanobini (*Amministrazione pubblica del diritto privato, Rivista di Diritto Pubblico*, ano X, v. 1, 1919).

7

Define Washington de Barros Monteiro: “Registro é o conjunto de atos autênticos tendentes a ministrar prova segura e certa do estado das pessoas. Ele fornece meios probatórios fidedignos, cuja base primordial descansa na publicidade, que lhe é imanente. Essa publicidade de que se reveste o registro tem função específica: provar a

situação jurídica do registrado e torná-la conhecida de terceiros” (*Curso de direito civil: parte geral*, p. 81).

[8](#)

CF, art. 236.

[9](#)

LNR, arts. 35 e 36.

[10](#)

LNR, art. 20, §§ 4.º e 5.º, onde regulada a escolha do substituto. Depois da EC n. 20/98 o STF excluiu notários e registradores da aposentadoria compulsória aos 70 anos, mas a reincluiu depois da EC n. 41/03. V. comentário ao art. 28.

[11](#)

LNR, art. 36.

[12](#)

LNR, art. 39, § 2.º.

[13](#)

V. comentário ao art. 11.

[14](#)

LNR, art. 28.

[15](#)

LNR, arts. 14 a 19.

[16](#)

LNR, art. 19.

[17](#)

CF, art. 12.

[18](#)

LNR, art. 15, § 2.º.

[19](#)

LNR, art. 16, o qual proíbe fique vaga qualquer serventia notarial ou de registro sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

[20](#)

Lei n. 8.112/90, art. 36.

[21](#)

LNR, arts. 17 e 18.

[22](#)

LNR, arts. 4.º, 15, 20, § 2.º, 29, XIII, 31, V, 34, 36, § 1.º, 37, 38, 39, § 2.º.

[23](#)

CF, art. 236, § 3.º. V. comentário à abertura do Capítulo VI e ao art. 28.

[24](#)

LNR, art. 39.

25

LNR, arts. 39, 35 e 51.

26

As hipóteses de perda da delegação vêm configuradas no art. 35 da LNR.

27

O CP trata da pena restritiva de direito a contar do art. 43.

28

LNR, art. 28.

29

LNR, art. 5.º.

30

O art. 3.º da LNR dispõe: “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”.

31

CF, arts. 125, § 1.º, e 92, VII.

32

O art. 25 da LNR dispõe: “O exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com a da advocacia, o da

intermediação de seus serviços ou o de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão. § 1.º (Vetado). § 2.º A diplomação, na hipótese de mandato eletivo, e a posse, nos demais casos, implicará no afastamento da atividade”.

33

Lei n. 8.906/94, art. 1.º.

34

Lei n. 8.906/94, art. 1.º, e CPC, art. 36.

35

LNR, art. 27.

36

LNR, art. 26, do seguinte teor: “Art. 26. Não são acumuláveis os serviços enumerados no art. 5.º. Parágrafo único. Poderão, contudo, ser acumulados nos Municípios que não comportarem, em razão do volume dos serviços ou da receita, a instalação de mais de um dos serviços”.

37

CF, art. 24, §§ 1.º a 3.º.

38

LNR, art. 44.

39

LNR, arts. 1.º a 3.º. Sobre a responsabilidade do oficial e de seus funcionários, v. Capítulo VI e comentário ao art. 28.

40

V., quanto à dispensa de aprovação, o comentário ao art. 3.º.

41

V. comentário aos arts. 7.º e 195, este no referente ao registro de imóveis.

42

Pela sua importância, especial atenção é dada à continuidade no registro de imóveis, como anotado no comentário ao art. 195.

43

LNR, art. 4.º: “Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos. § 1.º O serviço de registro civil das pessoas naturais será prestado, também, nos sábados, domingos e feriados pelo sistema de plantão. § 2.º

O atendimento ao público será, no mínimo, de seis horas diárias”.

[44](#)

LNR, art. 4.º, que integra o requisito da proximidade ao de eficiência e da adequação ao serviço.

[45](#)

CF, art. 22, XXV.

[46](#)

José Maria Siviero, *Títulos e documentos e pessoa jurídica*, p. 35.

[47](#)

Sobre o assunto, v. comentários ao Capítulo VI e ao art. 28.

[48](#)

LNR, arts. 37 e 38.

[49](#)

LNR, art. 30, II.

[50](#)

V., quanto à fiscalização, o comentário ao art. 11.

[51](#)

O inciso XIV do art. 37 da LNR impõe ao oficial de registro que observe “as normas

técnicas estabelecidas pelo juízo competente”.

[52](#)

V. comentário na abertura do Capítulo III.

[53](#)

V. comentário ao art. 289.

[54](#)

Dúvida, in *Novo dicionário da língua portuguesa*, de Aurélio Buarque de Holanda Ferreira.

[55](#)

Edson Josué de Campos de Oliveira, em trabalho apresentado ao II Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis, comparou o texto anterior com o atual, acentuando a dificuldade prática do estrito cumprimento da lei. Depois incluiu-o em seu livro *Registro imobiliário* (p. 23-9).

[56](#)

V. comentários aos arts. 174 e 230.

[57](#)

LNR, arts. 7.º e 9.º. Para reconhecimento feito em outra comarca, o registrador pede,

em seu Município, o reconhecimento da firma do notário antes do ato anterior.

[58](#)

V. comentário ao art. 250.

[59](#)

CPC, art. 225, com os elementos aplicáveis ao caso.

[60](#)

CF, art. 236. V., quanto ao caráter formal da ordem judicial no registro de imóveis, o comentário ao art. 221.

[61](#)

CLT, art. 457.

[62](#)

Lei n. 6.830/80, arts. 1.º, 7.º e 14. Para outras hipóteses de não pagamento de multa ou emolumentos, v. comentário ao art. 30.

[63](#)

Lei n. 6.941/81, art. 3.º.

[64](#)

CF, art. 236, § 2.º.

[65](#)

CF, art. 18.

[66](#)

CF, art. 24 e seus parágrafos.

[67](#)

CC/02, arts. 1.591, 1.592 e 1.594.

[68](#)

CPC, arts. 134, V, e 405, § 2.º, I.

[69](#)

CF, art. 236. Modesto Carvalhosa (*Acordo de acionistas*, p. 227 e s.) diz que a oponibilidade, a todos os terceiros, do acordo de acionistas, depende de seu registro na sede da companhia, onde será arquivado. A sociedade mercantil passa a ter atribuição de registro público, o que abona com a exegese dos arts. 100, 103 e 118 da Lei n. 6.404/76.

[70](#)

Contam-se entre os registros públicos de maior interesse os seguintes:

a) os serviços do Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins, sobre os quais dispõe a Lei n. 8.934/94, serão exercidos pelo Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantis (Sinrem), composto pelo Departamento Nacional de Registro do Comércio e pelas Juntas Comerciais (art. 3.º da mesma lei);

b) o registro de marcas e patentes, de conformidade com a Lei n. 9.279/96;

c) o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) destinado à inscrição de todas as pessoas jurídicas;

d) o registro de naturalização, no Ministério da Justiça (Lei n. 6.815/80);

e) os registros ligados à proteção do direito autoral, previstos pela Lei n. 9.610/98.

Há inúmeros outros registros, em relação aos quais a imaginação nacional tem sido de ilimitada criatividade.

71

LNR, art. 3.º.

72

CF, art. 5.º, XXXIV, e Lei n. 8.560/92, art. 6.º V., também, comentário ao art. 39.

73

Jether Sottano, quando titular do 6.º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, observou que, no regime anterior à LRP, se certificava e se negava em nome de determinada pessoa, dando à certidão caráter pessoal, o que continua a ocorrer

mesmo no atual regime, quando a certidão não se refira a imóvel matriculado. Traz, em seu abono, o provimento do então Desembargador Pedro Chaves, quando Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo (*DJE*, 5 jan. 1956, p. 2): “A falta do cadastro e a mutação de nomes e característicos dos imóveis transcritos não permitem a extração de certidões com base exclusiva no indicador real ou livro n. 6, nem se justifica a afirmativa de que não se deve recorrer ao indicador pessoal”. Em consequência desse enfoque aconselhou o Corregedor-Geral aos oficiais do registro de imóveis a prosseguirem (como ainda ocorre quanto a assentamentos anteriores à LRP) na praxe adotada “de certificar cautelosamente, atendendo a ambos os indicadores, sempre que possível, ou apenas ao indicador pessoal quando a transcrição não forneça meios seguros para a indicação plena do imóvel”.

74

V. despacho sobre o assunto do Des. Bruno Affonso de André, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, *DJE*, 19 maio 1981, p. 14.

75

Arruda Alvim, *CPC comentado*, v. 2, p. 12-3. V., também, comentário ao art. 37.

76

V. comentário ao art. 17.

77

O art. 30 da LNR, que relaciona os deveres dos delegados, inclui, no inciso III, o de “atender prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo”. No pedido da autoridade administrativa a pessoa de direito público deve ser mencionada.

78

Lei n. 6.766/79, art. 24.

79

CF, art. 5.º, XXXIV, b. A certidão de nascimento ou de casamento destinadas ao alistamento eleitoral são exemplos da situação descrita, beneficiadas pela gratuidade por expressa determinação legal (Código Eleitoral, art. 47).

80

CC/02, art. 1.596; ECA, art. 144.

81

É vedada qualquer referência à adoção nas certidões expedidas, observadas as disposições do ECA, para aplicação do art. 227 da CF.

82

V. o comentário ao art. 19. No mesmo sentido, ac. unân. do CSM/SP, na AC 12.062-0/5, *DJSP*, 16 fev. 1991, p. 31, onde a matéria sobre a validade da certidão e seus efeitos é longamente examinada.

83

V., sobre os §§ 3.º e 4.º, o comentário com referência às exceções ao dever de certificar na abertura deste capítulo. No que respeita ao registro de imóveis, a solução de permitir certidão em breve relatório é perigosa, pela fraude que enseja. A indicação incompleta pode levar a engano o adquirente de boa-fé, sobretudo quando haja desmembramento da circunscrição imobiliária à qual corresponde o imóvel. Para os fins dos arts. 229 e 230 a certidão será de inteiro teor.

84

V. comentário ao art. 20.

85

Nos comentários aos arts. 161 e 194 são apontadas exceções à plena validade da cópia, embora registrada no registro de títulos e documentos.

86

CF, art. 236, § 1.º.

87

Cf. Laudelino Freire, *Petição*, in *Grande e novíssimo dicionário da língua portuguesa*.

88

V. comentário ao art. 19. Hans Kelsen (*Teoria pura do direito*, p. 51 e s.) diz que um determinado ordenamento jurídico é *eficaz* quando a conduta geral das pessoas corresponde *grosso modo* a esse ordenamento, sem ter em conta os motivos pelos quais ela é determinada. Transpondo sua lição universal para o campo restrito do fornecimento de certidões, pode-se dizer que a conduta geral não corresponde, ainda, ao que o ordenamento jurídico impõe. Sendo, entretanto, importante que o prazo de cinco dias seja

respeitado, para satisfação do interesse jurídico dos postulantes das certidões, devem os juízes exercer cuidadosa ação fiscalizadora para que a lei seja eficaz, na prática.

89

Ac. unân. do CSM/SP, AC 11.544-0/8, rel. Des. Onei Raphael, *Revista de Direito Imobiliário do IRIB*, 28:85.

90

V. comentário ao art. 24. O local do cartório deve ser de fácil acesso ao público e oferecer segurança para o arquivamento de livros e documentos (LNR, art. 4.º). V., ainda, o comentário ao art. 8.º.

91

Em Portugal, o título do serventuário de imóveis é o de “conservador”, sendo “conservatórias” as correspondentes repartições (o “Código do Registo Predial” português passou por sucessivas alterações, desde 1983, até ser atualizado pelo Decreto-Lei n. 355/85).

92

A Lei n. 6.739/79 permite que o Corregedor-Geral da Justiça requisite livro em que esteja

matriculado ou registrado imóvel rural, quando verifique a ocorrência de irregularidade grave no registro. É de trinta dias o prazo máximo da requisição. A Lei n. 6.739/79, contudo, deve ser lida com atenção, em face das mudanças introduzidas pela Lei n. 10.267/01, conforme comentários aos arts. 167, 176 e 221.

93

A LNR acrescentou as normas indicadas neste parágrafo (art. 46).

94

A sequência indicada lembra soneto de Bilac, em que o poeta pede que a amada primeiro abra a janela e depois acorde... (Olavo Bilac, a canção de Romeu, in *Sarças de fogo*, p. 125).

95

V. comentário do art. 26 sobre o assunto.

96

O *Boletim do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil* correspondente a fevereiro de 1982 (n. 57) refere, como cartórios pioneiros na instalação do sistema computadorizado para ordenar os nomes do

indicador pessoal, os de São Vicente e de São Carlos, no Estado de São Paulo.

97

LNR, arts. 1.º, 3.º, 4.º e 5.º.

98

V., a propósito, meu *Direito constitucional brasileiro*, 3. ed., Saraiva, Capítulo VIII, n. 2, e Capítulo XVII, n. 2.

99

Dispõe o art. 145 do CC/02: “São os negócios jurídicos anuláveis por dolo, quando este for a sua causa”. A culpa se liga aos conceitos de negligência ou imprudência (art. 186) e para responsabilização do preponente por ato do preposto (arts. 932, III, e 933 do CC/02).

100

V. Antonio de Moraes Silva, Delegar, in *Novo dicionário compacto da língua portuguesa*.

101

Hely Lopes Meirelles, Oswaldo Aranha Bandeira de Mello e Celso Antônio Bandeira de Mello tratam do tema em profundidade, respectivamente nos livros *Princípios gerais de direito administrativo*, *Direito*

administrativo brasileiro e Apontamentos sobre os agentes e órgãos públicos .

102

CP, arts. 312 e s.

103

CP, art. 327. V., a propósito, Walter Ceneviva, *Lei dos Notários e dos Registradores comentada* (Saraiva) no capítulo sobre a responsabilidade civil e criminal desses profissionais.

104

“Os serviços de registros públicos, cartorários e notariais são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público — serviço público não privativo. Os notários e os registradores exercem atividade estatal, entretanto não são titulares de cargo público efetivo, tampouco ocupam cargo público. Não são servidores públicos, não lhes alcançando a compulsoriedade imposta pelo mencionado artigo 40 da CB/88 — aposentadoria compulsória aos setenta anos de idade” (ADIn 2.602, rel. Min. Eros Grau, *DJ*, 31 mar. 2006, p. 6). V., na abertura do Capítulo VI, a atualização das referências históricas a

respeito da aposentadoria dos delegados registrais e notariais.

[105](#)

V., sobre *terceiro prejudicado* em apelação, o comentário ao art. 202.

[106](#)

LNR, arts. 1.º e 12.

[107](#)

CPC, art. 70, III.

[108](#)

LNR, art. 28, cujo texto é o seguinte: “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”. A Lei n. 10.169/00 estabelece normas gerais para fixação de emolumentos em todo o território nacional, para serviços notariais e de registro. V, nesta obra, o Título VI.

[109](#)

LNR, art. 29.

[110](#)

V. o comentário ao art. 16.

[111](#)

A declaração de dúvida é examinada no comentário ao art. 198.

[112](#)

V., sobre a responsabilidade fiscal, o comentário ao art. 289.

[113](#)

LNR, art. 31.

[114](#)

LNR, arts. 31 e s. V., sobre a extinção da delegação (inclusive enquanto punição disciplinar), o comentário no Capítulo I deste título.

[115](#)

São princípios gerais da administração direta e indireta os do art. 37. Os arts. 39 e 40 reúnem normas relativas aos servidores públicos.

[116](#)

CC/02, art. 43, e CF, art. 37, § 6.º.

[117](#)

CC/02, art. 1.169, e, em relação à empresa, art. 1.178.

118

Serpa Lopes, *Tratado dos Registros Públicos*, v. 7, p. 111.

119

Waldemar Loureiro, *Registro da propriedade imóvel*, v. 1, p. 83.

120

Em edições anteriores referi, especialmente, a posição de Elvino Silva Filho (*Revista de Direito Imobiliário*, 8:54), para quem “o desempenho de uma função pública por particulares ou entidades particulares não lhes dá caráter de funcionário público ou de empresa pública ou de autarquia”. Em sentido contrário, porém, entre outros, *RTJ*, 128:739, rel. Min. Djaci Falcão, que admite a possibilidade da prática de corrupção passiva pelo servidor cartorário.

121

Pontes de Miranda, *Comentários à Constituição de 1967*, p. 544.

122

CC/02, art. 402.

123

A responsabilidade civil incide sobre o causador do dano, obrigando-o a indenizá-lo (CC/02, arts. 927 e s.), na medida de sua extensão, impedida a desproporção entre a gravidade da culpa e o prejuízo, ou seja, vedado o enriquecimento sem causa (CC/02, arts. 944 a 954).

124

Causa é a relação eficiente entre o ato ou fato e seu efeito danoso.

125

CP, arts. 312 a 327.

126

CP, arts. 328 a 337.

127

Lei n. 5.709/71, art. 15, recebida, com suas alterações, pela CF (art. 190).

128

V., sobre a delegação, o comentário do art. 1.º e, sobre os delegados e seus prepostos, o comentário do art. 2.º. O art. 47 da LNR dispõe que “o notário e o oficial de registro, legalmente nomeados até 5 de outubro de 1988, detêm a delegação constitucional de que trata o art. 2.º”.

129

LNR, art. 20, § 4.º.

130

O aresto se refere a situação anterior à CF/88 e à LNR, sendo recordado para compreensão da história registral. No regime vigente desde 1988, no qual notários e registradores atuam em caráter privado, o enquadramento penal é diverso.

131

Ac. unân. da 2.ª T. do STF, RE 70.071-PE, rel. Min. Thompson Flores, *RTJ*, 56:869. Como se vê de aresto do Pleno do STF, referido ao fim deste capítulo, a orientação foi modificada no regime da CF, com referência à competência da Justiça do Trabalho. A contar da EC n. 45/04 estabeleceu-se discussão sobre a competência acrescida do Judiciário Trabalhista, cujos efeitos são impossíveis de avaliar até a 16.ª edição.

132

O interventor atuando nas situações previstas pela LNR não tem delegação do Poder Público, mas atua sob as ordens da autoridade que o nomeou, sem a independência

administrativa do delegado registral ou notarial.

[133](#)

LNR, art. 28.

[134](#)

LNR, art. 20.

[135](#)

O regime é imposto pela LNR, no art. 20.

[136](#)

O art. 9.º da CLT dispõe sobre a nulidade “de pleno direito dos atos praticados com o objetivo de desvirtuar, impedir ou fraudar a aplicação dos preceitos” nela contidos.

[137](#)

CF, arts. 6.º a 11.

[138](#)

A LNR inclui, entre os direitos do notário e do registrador, o de organizar associações ou sindicatos de classe e deles participar (art. 29, II).

[139](#)

LNR, art. 40.

[140](#)

CLT, arts. 5.º e 6.º.

141

CF, art. 114.

142

O vocábulo *preposto* também tem, na CLT, outro significado. Corresponde à pessoa pela qual o empregador se faz substituir na audiência de conciliação e julgamento (art. 843, § 1.º), significado este sem maior interesse para o que aqui se discute.

143

CF, art. 37, § 6.º. A doutrina discute a subsistência da representação quando dispensado o exame da culpa. O debate a respeito é extenso. Seu exame, contudo, extrapola os limites pretendidos para esta obra.

144

A LNR permitiu a escreventes e auxiliares a opção — se estivessem no regime estatutário — de manterem a mesma situação em lugar de passarem à relação trabalhista, com o oficial.

145

Ac. unân. da 2.^a T., RE 117.062-0-SP, rel. Min. Néri da Silveira, *DJU*, 20 nov. 1992, p. 21612.

146

Moisés, no deserto do Sinai, recebeu ordem de recensear seu povo, relacionando-o por famílias e incluindo: residência, nomes dos varões com mais de 20 anos de idade e de todos os homens fortes de Israel (Bíblia Sagrada, Números, 1).

147

Clóvis Beviláqua, *Teoria geral do direito civil*.

148

As atribuições e a competência do registrador são indicadas no art. 12 da LNR.

149

Ludwig Enneccerus, *Derecho civil*: parte general, v. 1, § 78; Planiol e Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, t. 1, p. 222-4; Roberto de Ruggiero, *Instituições de direito civil*, v. 1, p. 370-1; Antônio Chaves, *Lições de direito civil*: parte geral, p. 281-3; Arnaldo Wald, *Curso de direito civil brasileiro*: parte geral, p. 164-5; San Tiago Dantas, *Programa de direito civil*: parte geral, p. 183-4. Assinala Washington de Barros Monteiro que a existência e o funcionamento do registro civil

“interessam de perto à nação, ao próprio registrado e a terceiros que com ele mantenham relações”. Recorda, em seguida, a hipérbole de Maupassant, quando este chama o registro civil de deus legal, gloriosa divindade mais forte que a natureza (*Curso de direito civil*, p. 81).

150

CF, art. 5.º, LXXVI.

151

V. comentário ao art. 95. O ECA determina a *inscrição* da sentença que instituir o vínculo da adoção (art. 47). No processo de sentença estrangeira contestada n. 4.297/CL — Chile, relator Min. Carlos Veloso (*DJU*, 2 maio 1997, p. 16559), o STF indeferiu homologação de sentença proferida pela Justiça chilena, em 1984, anulatória do matrimônio contraído pela requerente, de nacionalidade chilena, celebrado naquele país, em razão da incompetência do oficial do registro civil, porquanto o direito brasileiro não admite a anulação do casamento em tal caso.

152

LNR, art. 12, que define as atribuições genéricas dos oficiais de registro. A Lei n. 9.454, de 7 de abril de 1997, instituiu o número único do registro civil, dispondo, no art. 3.º, caber ao Poder Executivo sua implementação.

[153](#)

Ac. unân. da 2.ª T. do STF, RE 83.117-MG, rel. Min. Xavier de Albuquerque, *RTJ*, 79:617.

[154](#)

Antes do CC/02 o termo *concupino* designava homem e mulher vivendo como casados, sem o serem. O Código reservou essa denominação (art. 1.727) para “as relações não eventuais entre o homem e a mulher, impedidos de casar”.

[155](#)

V. minhas *Anotações à legislação do divórcio*, p. 97.

[156](#)

CPC, arts. 1.125 e s.

[157](#)

Lei n. 7.250/84, art. 1.º. As hipóteses de registro foram ampliadas pela Lei n. 8.560, de

29 de dezembro de 1992. V., também, comentário ao art. 113.

158

Lei n. 8.560/92, art. 2.º. No RE 248.869-SP, rel. Min. Maurício Corrêa (j. 7-8-2003, 2.ª T., DJU, 12 mar. 2004), foi examinada a questão de ser o Ministério Público autorizado a promover a defesa dos interesses individuais indisponíveis, relacionada com o estado de filiação, enquanto direito indisponível (ECA, art. 27). Concluiu o aresto que a Lei n. 8.560/92 assegura “ ao *Parquet*, desde que provocado pelo interessado e diante de evidências positivas, a possibilidade de intentar a ação de investigação de paternidade, legitimação essa decorrente da proteção constitucional conferida à família e à criança, bem como da indisponibilidade legalmente atribuída ao reconhecimento do estado de filiação”. Reconheceu mais, porém, que a legitimação é, no caso, “excepcional, que depende de provocação por quem de direito”.

159

CF, art. 227, § 6.º.

160

A Lei n. 9.465/97 dispôs sobre o fornecimento gratuito de registro extemporâneo de nascimento.

[161](#)

CF, art. 226, § 3.º; CC/02, art. 1.533. V., ainda, comentários aos arts. 67 e 68 desta lei.

[162](#)

Lei n. 7.565/86.

[163](#)

Para a compreensão integral deste artigo é necessário ler, em conjunto, os comentários aos arts. 51, 64 e 65.

[164](#)

Lei de Introdução ao Código Civil, art. 13.

[165](#)

Ac. do Plenário do STF, RE 86.264-1-SP, rel. Min. Rafael Mayer, *DJU*, 3 abr. 1982, p. 2885.

[166](#)

O Decreto n. 84.451/80, em seu art. 2.º e parágrafo único, dispensou o reconhecimento da firma da autoridade consular, admitida a legalizável no Ministério de

Relações Exteriores apenas em caso de dúvida da autoridade judiciária quanto à autenticidade.

[167](#)

CF, art. 12, § 2.º.

[168](#)

CC/02, art. 70.

[169](#)

CF, art. 12, I, c, de conformidade com a EC de Revisão n. 3/94.

[170](#)

Ac. unân. do TJSP, 1.^a Câm. de Férias, AC 159.876-1/6, rel. Des. Álvaro Lazzarini, *RT*, 687:72. A questão suscita, porém, dúvida séria, pois: a) o Brasil é signatário da Convenção de Viena; b) o art. 5.º, § 3.º da CF, acrescentado pela EC n. 45/04, considera equivalentes a emendas constitucionais os tratados e convenções internacionais referidos no parágrafo; c) a Convenção de Viena, aprovada antes da EC n. 45/04, inclui no rol das funções consulares as de agir (art. 5.º, f) na qualidade de notário e oficial de registro civil — apenas as excluídas pelo Estado receptor. Assim, é ao menos razoável

manter a interpretação anterior, até que o STF tenha decisão a respeito.

[171](#)

Ac. do Pleno do STF, RE 93.534-7-SP, rel. Min. Cordeiro Guerra, *DJU*, 7 out. 1983, p. 15428, sob a Constituição anterior, cujo entendimento persistiu após a Carta de 1988.

[172](#)

Ac. unân. da 2.^a T. do STF, RE 74.313-SP, rel. Min. Bilac Pinto, *RTJ*, 66:284. V., *retro*, § 77.

[173](#)

Sentença datada de 24 de abril de 1982, no Processo n. 2.742.195/072.

[174](#)

Ac. unân. da 1.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 249.332, rel. Des. Jonas Vilhena, *RT*, 490:83.

[175](#)

Ac. unân. da 6.^a Câm. Civ. do TJSP, rel. Des. Euler Bueno, *JTJSP*, 1:86.

[176](#)

Ac. unân. da 4.^a Câm. Civ. do TJSP, rel. Des. Alves Barbosa, *RT*, 541:103. Também *RT*, 491:78.

[177](#)

CF, art. 12, § 2.º, e Lei n. 6.815, de 19 de agosto de 1980 (art. 122).

[178](#)

V., quanto à dispensa de autorização, o comentário ao art. 3.º.

[179](#)

V. comentário ao art. 100.

[180](#)

V. comentários aos arts. 25 e 118.

[181](#)

Serpa Lopes, *Tratado*, v. 1, p. 130.

[182](#)

Serpa Lopes, *Tratado*, cit., v. 1, p. 118. V., ainda, comentários aos arts. 38 e 47.

[183](#)

CC/02, a partir do art. 653.

[184](#)

CC/02, arts. 1.536, 1.542 e 1.550, V.

[185](#)

V. comentário ao art. 37.

[186](#)

V. comentários aos arts. 35 e 40.

187

V. arts. 36, 39 e 41.

188

O CC/02 dispõe sobre requisitos de validade do ato jurídico nos arts. 104 a 109, mas não inclui hipótese de inexistência. Para o Código, o ato afrontoso do art. 41 será nulo e, por isso, insuscetível de confirmação (arts. 166, 167 e 169).

189

CC/02, art. 166, IV.

190

Mazeaud et Mazeaud, *Leçons*, v. 1, p. 356. A jurisprudência mostra dúvida em admitir o ato inexistente, como exposto em Parecer da equipe de correições da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, aprovado pelo Corregedor-Geral, Des. Bruno Affonso de André, no Rec. 203/81, *DJE*, 20 jul. 1982, p. 7.

191

Caio Mário, *Instituições*, cit., v. 1, p. 557; Capitant, *Introduction*, p. 282.

192

Orlando Gomes, *Introdução*, p. 498-9. Sobre a *inexistência* de matrículas e registros de imóveis rurais feitos irregularmente no registro de imóveis, v. comentário ao art. 214.

193

V. comentário ao art. 36.

194

CC/02, art. 228, I a V, conforme antecipado no comentário ao art. 37 desta LRP.

195

CC/02, arts. 1.591, 1.592 e 1.595, *caput*.

196

Em juízo, há impedimento para o ascendente e o descendente em qualquer grau ou o colateral, até o terceiro grau, salvo se o exigir o interesse público, ou, tratando-se de causa relativa ao estado da pessoa, não se puder obter de outro modo a prova, que o juiz repute necessária ao julgamento do mérito (CPC, art. 405, § 2.º, I).

197

CC/02, arts. 1.521 e 1.530. V. comentário ao art. 67, sobre o processo dos impedimentos e a inutilidade prática dos proclamas.

198

CC/02, art. 1.609, e ECA, art. 26.

[199](#)

CF, art. 227, § 6.º.

[200](#)

Parecer do Juiz auxiliar Ralpo Waldo de Barros Monteiro, *RT*, 476:462.

[201](#)

CF, art. 227, § 6.º.

[202](#)

De Plácido e Silva, Declaração, in *Vocabulário jurídico*, v. 2.

[203](#)

A Lei n. 6.629/79 dispôs sobre a comprovação de residência.

[204](#)

V. comentário ao art. 30 sobre mudanças na gratuidade. V., ainda, a respeito das penalidades aplicáveis, o comentário ao art. 28 e, quanto à isenção para obtenção da Carteira de Trabalho, a Lei n. 9.465/97.

[205](#)

Lei de Introdução ao Código Civil, art. 2.º, § 1.º.

[206](#)

CLT, art. 473, III, modificada pela licença-paternidade (CF, art. 7.º, XIX) de cinco dias (Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, art. 10, § 1.º).

[207](#)

V. comentários aos arts. 37 e 38.

[208](#)

V. comentário ao art. 296.

[209](#)

O juiz corregedor permanente é “o superior hierárquico imediato do oficial” (CSM/SP, AC 4.901-0, rel. Des. Nogueira Garcez, *DJSP*, 30-1-1986).

[210](#)

CF, arts. 96, II, *d*, e 169.

[211](#)

Com a estabilidade da moeda, a base para a multa se tornou previsível, no segundo lustro dos anos 90, modificando a situação precedente.

[212](#)

Manoel Pedro Pimentel traça, com firmeza, o perfil dos *crimes de mera conduta*, que serviram de título a seu substancioso livro sobre

o assunto. Nele, sustenta que, muito embora a vontade do agente deva ser referida a uma norma e sua ação voluntária deva ter um fim próprio, não pode restar dúvida quanto à culpabilidade por mera conduta, apesar de o legislador ter negado reconhecimento nos crimes sem resultado.

O art. 49 determina aos oficiais que remetam os mapas indicados. O § 2.º comina multa, *sem prejuízo da ação penal* pela omissão da conduta desejada. Voltando a Manoel Pedro Pimentel: “Quando se trata do não cumprimento de uma ação ordenada pela lei, dando como resultado alguma coisa que a ordem jurídica intentava impedir, o crime será *comissivo por omissão* ou crime omissivo impróprio” (*Crimes de mera conduta*, p. 40). Também nesse caso, a abstenção da ação ordenada deve ser voluntária e contrária ao dever.

[213](#)

Lei n. 9.476/97, que alterou da Lei n. 8.212/91, art. 1.º.

[214](#)

Lei n. 8.212/91, art. 68, § 2.º, com a redação que lhe foi dada pela Lei n. 9.476/97.

[215](#)

As funções, os deveres e os direitos dos delegados registrários e notariais são examinados nos comentários aos arts. 1.º a 3.º e 28.

[216](#)

Caio Mário, *Instituições de direito civil*, v. 1, p. 159.

[217](#)

CF, art. 12, I, *b*.

[218](#)

Notar a desnecessária repetição de *ocorrer*, defeito que vem do art. 63 do Decreto n. 4.857/39. V., ainda, o comentário ao art. 53, na parte final.

[219](#)

CC/02, art. 4.º.

[220](#)

CC/02, art. 1.597.

[221](#)

Almeida Júnior, *Lições de medicina legal*, p. 362.

[222](#)

CC/02, art. 4.º, parágrafo único; CF, arts. 231 e 232, Estatuto do Índio (Lei n. 6.001/73).

[223](#)

Relação elaborada pelo Curador de Registros, José Carlos de Camargo Ferraz, em São Paulo.

[224](#)

Ac. do STF, sessão plenária, HC 48.729-PE, rel. Min. Eloy da Rocha, *RTJ*, 58:787.

[225](#)

Ac. unân., 1.ª T., HC 63.321-RJ, *RTJ*, 116:528.

[226](#)

CP, art. 299. A multa consiste no pagamento ao fundo penitenciário de quantia fixada na sentença e calculada em dias-multa (CP, art. 49).

[227](#)

Nélson Hungria, *Comentários ao Código Penal*, v. 9, p. 250.

[228](#)

CP, art. 299.

[229](#)

Hungria, *Comentários*, cit., v. 9, p. 280 e s.

230

Antônio Chaves, Falsidade ideológica decorrente do registro de filhos alheios como próprios, *Justitia*, 95:125 e s., 1976.

231

A jurisprudência registra limites à legitimação ativa em anulatória de registro de nascimento. O TJRN, Ap. 00.000299-2, rel. Des. Amaury Moura Sobrinho (*RT*, 802:352), acolheu alegação de ilegitimidade ativa, do irmão de criança adotada à brasileira, “para propor a ação anulatória de assento de nascimento. O autor se insurgiu contra a admissão da criança como herdeira do pai, à vista do direito personalíssimo do adotado. A pretensão seria inviável, ainda que fosse pedida pelo pai, autor do registro”. Antônio Chaves (*Falsidade...*, *Justitia*, cit.) criticou a punibilidade daquele que, por relevante razão moral, declara como seu filho de outrem. O direito terá de encontrar soluções mais ousadas para os problemas que decorrerão da inseminação artificial humana, em fase de expansão no começo dos anos 90.

232

Lei n. 6.898/81, que deu nova redação ao art. 242 do CP.

[233](#)

CP, art. 241.

[234](#)

CP, art. 243.

[235](#)

CP, art. 111, IV. A prescrição da ação penal se conta do dia em que o delito for conhecido e não da data em que foi cometido. A lei penal incluiu normas especiais relacionadas com falsa declaração por estrangeiro, sem repercussão direta no registro civil, salvo para cumprimento de decisão judicial nesse sentido. O art. 1.604 do CC/02 veda vindicação de estado contrário ao que resulte do registro de nascimento, salvo provando erro ou falsidade deste.

[236](#)

ECA, arts. 33 a 35.

[237](#)

RE 81.633-PR, rel. Min. Leitão de Abreu, *DJU*, 12 dez. 1977, p. 9035.

[238](#)

Ac. unân. da 4.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 194.503, rel. Des. Ferreira de Oliveira, *JTJSP*,

[239](#)

Ac. unân. do STF, sessão plena, ERE 69.857-GO, rel. Min. Antonio Neder, *RTJ*, 61:745. V., ainda, *RTJ*, 34:136, e, para julgados do TJSP, *RT*, 334:90 e 482:315.

[240](#)

Ac. unân. da 2.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 252.046, rel. Des. Batalha de Camargo, *RT*, 494:59.

[241](#)

Ac. da 2.^a Câm. Crim. do TJSP, ACrim 108-341, rel. Des. Onei Raphael, *JTJSP*, 16:444. No mesmo sentido, *RT*, 251:127.

[242](#)

Ac. unân. da 3.^a Câm. Crim. do TJSP, ACrim 91-457, rel. Des. Humberto da Nova, *JTJSP*, 4:277. No mesmo sentido, *RT*, 39:281.

[243](#)

V., também, comentários aos arts. 50 e 10.

[244](#)

CC/02, art. 8.º.

[245](#)

V. comentário ao art. 77.

[246](#)

O exercício dos direitos invioláveis da cidadania (CF, art. 5.º, *caput*) é compatível com o direito da pessoa humana ao nome, nascida ou não no Brasil (LICC, art. 7.º).

[247](#)

CF, art. 226.

[248](#)

V. minhas *Anotações à legislação do divórcio*, p. 95. Lei n. 8.560, de 29 de dezembro de 1992, art. 5.º. Para o registro de gêmeos, v. comentário ao art. 63.

[249](#)

F. Santoro-Passarelli, *Teoria geral do direito civil*, p. 9.

[250](#)

CC/02, art. 1.601, em parte. Quanto à expressão *nome completo*, v. comentário ao art. 63.

[251](#)

LDiv, art. 51, acrescentando parágrafo único ao art. 1.º da Lei n. 883/49, que sofreram

radical ampliação com a Lei n. 8.560/92, sob influência dos arts. 226 e 227 da CF, em evolução cristalizada no CC/02, nos arts. 1.607 a 1.617.

[252](#)

CC/02, arts. 1.607 a 1.609 e 1.611 a 1.617.

[253](#)

V. comentário ao parágrafo único do art. 58. A serventuária Lucia Gaspar, titular de Cartório do Registro Civil em São Paulo, referiu ao autor o caso de certo pai que queria dar a seu filho um nome composto apenas por consoantes impronunciáveis em conjunto. Não era, propriamente, um caso de exposição ao ridículo, mas ela ponderou ao pai o inconveniente dessa estranha escolha. O juiz Volney Correa Leite de Moraes Jr., da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, confirmou orientação do oficial do registro civil que recusou assentar o nome de certo infante ao qual o pai queria dar seu próprio nome, seguido do algarismo romano "II".

[254](#)

Ac. unân. da 4.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 207.709, rel. Des. Barbosa Pereira, *RT*, 443:146. V., ainda, comentário ao art. 58.

255

Ac. da 5.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 180.911, rel. Des. Rodrigues de Alckmin, *RT*, 416:140.

256

Ac. unân. da 1.^a T. do STF, RE 75.211-GB, rel. Min. Djaci Falcão, *RTJ*, 65:835. O filho adúlterino, reconhecido, não está obrigado a promover investigatória para se habilitar no inventário do pai (*RTJ*, 32:457 e 48:694). A orientação jurisprudencial foi confirmada pela Constituição da República (art. 227, § 6.º). V., ainda, comentários aos arts. 56 e 102.

257

Ac. por maioria, 2.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 240.085, rel. Des. Tomas Rodrigues, *RT*, 481:85.

258

CC/02, art. 5.º. A jurisprudência tem admitido a alteração de nome pleiteada por menor, ao entender que o art. 56 se refere à via administrativa, sem caráter judicial

típico. Nesse sentido, *RJTJSP*, 14:151, 13:50; *RT*, 540:102. O TJSP, Ap. 201.096-4/7, rel. Des. J. Roberto Bedran (*RT*, 796:242), afirmou a imprescindibilidade do requerimento do interessado para as alterações de nome no registro civil, ou seja, das pessoas em cujo nome acham-se feitos os assentos.

[259](#)

Ac. por maioria, 2.^a Seção, STJ, REsp 220.059-SP (1999/0055273-3), rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, *DJU*, 12 fev. 2001.

[260](#)

STJ, 3.^a T., REsp 538.187-RJ, rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 2-2-2004, v.u.: “Admite-se a alteração do nome civil após o decurso de um ano, contado da maioridade civil, somente por exceção e motivadamente, nos termos do art. 57 da Lei n. 6.015/73”. Na questão discutida a autora Maria Raimunda esclareceu que esse nome a expunha ao ridículo, razão por que, há muitos anos, passara a adotar o nome Maria Isabel (*DJU*, 21 fev. 2005).

[261](#)

CC/02, art. 5.º, parágrafo único. O TJRJ, Ap. 2.000.001.02164, rel. Des. Mauro Fonseca Pinto Nogueira (RT, 792:377), deferiu acréscimo de sobrenome do padrasto a adolescente que perdeu o pai. Sua mãe, viúva, ao casar-se novamente, havia aditado a seu nome o sobrenome do novo marido. O deferimento impôs a condição de que permanecessem os sobrenomes de família do filho.

262

É o que explica, na LRP, o uso do vocábulo *apelido*, como se vê, por exemplo, nos arts. 56, § 2.º, 57, § 4.º, 58 (com o significado de alcunha).

263

CPC, art. 162. Na AC 339.459-4/6-SP, rel. Des. José Geraldo de Jacobina Rabello, a 4.ª Câm. do TJSP, v.u., reformou decisão que havia indeferido mudança de nome de família do requerente pelo fato de não constar erro no assento. Entendeu o relator ser caso “de poder alterar o nome, na forma requerida” ante a permissão do art. 57 de Lei n. 6.015/73” (julgamento em 7-10-04). Na AC 327.007-4/1-00 — Taubaté, a mesma 4.ª Câm. do TJSP, rel. Des. Carlos Stroppa,

deferiu “acréscimo de apelido da família do padrasto do autor”, que o criara (julgamento em 20-4-04).

V., quanto ao adotado, os comentários aos arts. 95 e 96.

264

V. comentário ao art. 95.

265

LDiv, arts. 17, § 2.º, e 18. Com fundamentação erudita, o Juiz Waldir de Souza José, da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, deferiu a uma viúva que excluisse de seu nome o apelido de família de seu falecido marido. Em ac. unân. da 7.ª Câm. Civ. do TJRS, Ap. 700119293, rel. Des. Luiz F. Brasil Santos, j. 5-10-2005, foi reconhecida situação excepcional, em caso cuja ementa enuncia: “uma vez que o patronímico paterno representa constrangimento para a apelante, pela rememoração da rejeição e do abandono afetivo, e considerando sua identificação no meio social, onde é conhecida pelo sobrenome materno, na linha adotada pela jurisprudência do STJ”, foi autorizada a alteração do sobrenome. O acórdão do STJ, do Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira (REsp

66.643-SP, de 1997), fazia referência à 9.^a ed. desta obra.

266

Ac. unân. da 4.^a Câm. Civ. do TJSP, Ap. 282.636, rel. Des. Luís de Macedo, *RT*, 532:86. No mesmo sentido, *RJTJSP*, 47:189. Com base nessa orientação o então Juiz Ruy Coppola, de São Bernardo do Campo, deferiu pedido do deputado Luís Inácio da Silva, que passou a se chamar Luís Inácio Lula da Silva. Todavia, posteriormente entendeu o TJSP que “a alteração do próprio nome no registro civil só é possível em favor da identidade, se existe desencontro entre a realidade do pretendente e a expressão registrária, não sendo admissível para desígnios políticos, visando o alcance da popularidade” (ac. unân. da 8.^a Câm. Civ., rel. Des. Jorge Almeida, *RT*, 674:117). Tratava-se de político interiorano que queria aditar ao seu nome o apelido “Jacaré”, sem buscar, com tal providência, uma nova identidade e sem alegar divergência entre a realidade de sua identificação e o registro existente. Fosse este o caso, ressaltou o aresto, a mudança poderia ser deferida.

267

Ler os comentários ao art. 57.

268

Parecer do procurador Sebastião da Silva Barreto, do Ministério Público de São Paulo, *Justitia*, p. 506. Nem o juiz, com a lei, nem o padre, com o sacramento, tornam a união indissolúvel, mas “o amor e a perene afinidade de corpo e espírito entre dois seres. Há, talvez, proporcionalmente, muito mais uniões livres consolidadas pelo tempo e pelo respeito mútuo do que as consagradas pelo casamento legal e religioso, desprovido destas simples essências naturais” (parecer citado, *Justitia*, cit.).

269

Ac. unân. da 3.^a Câm. Civ. do TJRJ, AC 484/87, rel. Des. Paulo Pinto, *RT*, 629:197; Ac. unân. do TJSP, 6.^a Câm., AC 167.929-1/2, rel. Des. Melo Colombo, *RT*, 693:121.

270

A CF (art. 226, § 2.º) assegura a proteção do Estado e o CC/02 (arts. 1.723 a 1.727) regula os direitos dos companheiros e deles com seus filhos.

271

O regime de bens é, como regra, o dos arts. 1.658 a 1.671 do CC/02, se os companheiros não optarem por outro, em contrato escrito (CC/02, art. 1.725).

272

A sociedade conjugal termina, entre outros motivos, pela separação e pelo divórcio. Só o divórcio põe fim ao casamento, bem como a sentença judicial que anula o matrimônio legal.

273

A publicação oficial referiu “mandato”, em engano evidente. CC/02, art. 1.723, e CF, art. 226. O registrador observa os requisitos do art. 1.521 para prestar o assentamento, mas não os do art. 1.523 do Código.

274

TJRJ, Ap. 10.704/2000, rel. Des. Antonio Eduardo F. Duarte (RT, 791:354), negou a aplicação da Lei n. 8.971/94, da união estável, a relação entre dois homens, ainda que longa, porquanto admitida apenas “entre o homem e a mulher como entidade familiar”. Afirmou incabível “o

reconhecimento e a dissolução de sociedade de fato, cujo pleito objetiva a integralidade dos bens do espólio do companheiro, que faleceu sem deixar descendentes ou ascendentes”.

[275](#)

Ac. unân., AC 12.025 do TJGB, rel. Des. Euclides Félix, *RT*, 426:242.

O TJSP (Ap. 165.157-4/5-00, rel. Des. Boris Kauffmann (*RT*, 790:157) aceitou que o nome masculino de transexual submetido a cirurgia para mudança de sexo o expunha ao ridículo. Por isso acolheu a modificação para o prenome feminino do autor, que este utilizava e pelo qual era conhecido. No aresto de 2001, o relator reconheceu o direito do transexual “adequar seu sexo físico ao psicológico”.

[276](#)

LICC, art. 4.º.

[277](#)

Feita a adoção pelo casal (CC/02, arts. 1.618, parágrafo único, e 1.622), o art. 1.627 impõe a conferência do sobrenome, no todo ou em parte, de ambos os adotantes,

independentemente do que ficar resolvido quanto ao prenome.

278

ECA, arts. 39 a 52, e CC/02, arts. 1.618 a 1.626. Sobre o conceito de *adoção*, v. comentário ao art. 95. O TJGO, Ap. 49.260-5/188, rel. Des. Felton Teodoro Reis (RT, 786:374), indeferiu pedido de alteração de prenome por outro pelo qual o requerente não era conhecido.

279

Lei n. 6.815/80, art. 115.

280

Há aresto do TJGO (Ap. 49.260-5/188, rel. Des. Felton Teodoro Reis, RT, 786:374) indeferindo pedido de alteração de prenome por outro pelo qual o requerente não era conhecido.

281

O TJSP, Ap. 191.293-4/7, rel. Des. Ênio Santarelli Zuliani (RT, 795:212), deu provimento ao recurso em retificação pedida por menino brasileiro, filho de imigrante chinês, para ser identificado de acordo com o costume de aceitar nome escolhido pelo avô

paterno na formação de um prenome composto...”. O relator reconheceu a não subsistência da “rigidez da imutabilidade do prenome e até a lei contribui para este quadro promissor”, tomando o exemplo do art. 58 da LRP. O TJRJ, Ap. 514/99, rel. Des. Wellington Jones Paiva (*RT*, 777:377), considerando que a lei passou a aceitar até mesmo a substituição do prenome, acolheu pedido de prenome composto, aparecendo em primeiro lugar aquele pelo qual a pessoa era identificada. No mesmo sentido, o TJSP, Ap. 235.828-4/2-00, rel. Des. Flávio Pinheiro (*RT*, 806:173), depois de indeferida pretensão do autor de substituir o prenome Sebastião por André, deferiu acréscimo do prenome André para passar a chamar-se André Sebastião.

282

Ac. unân. da 1.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 238.537, rel. Des. Moretzsohn de Castro, *RT*, 479:72.

283

O art. 337 do CC/16, incluído no capítulo sobre a filiação legítima, foi revogado pela Lei n. 8.560/92.

284

Art. 227, § 6.º, ao vetar distinção entre filhos, quanto ao modo legal de serem designados.

285

Arts. 1.596 e 1.597. Este presume concebidos na constância do casamento os filhos nascidos conforme as alternativas de seus incisos.

286

CC/02, arts. 1.607 e 1.608, observado o art. 1.609 para reconhecimento de filho havido fora do casamento.

287

CC/02, art. 166, IV.

288

CF, art. 227, § 6.º, e Lei n. 883, de 21 de outubro de 1949, art. 7.º.

289

Parecer, *Justitia*, 94:319. V., adiante, o comentário ao art. 60.

290

Cf. íntegra do acórdão, *Justitia*, 94:319. O aresto é anterior à LDiv. V., ainda, nota

sobre o mesmo acórdão no comentário ao art. 60.

[291](#)

As Leis n. 6.515/77 e 7.250/84 alteraram o art. 1.º da Lei n. 883/49, que sofreu novas alterações consequentes da Lei n. 8.560/92, consolidadas as mudanças no CC/02, arts. 1.607 e s.

[292](#)

Walter Ceneviva, *Anotações à legislação do divórcio*, cit., p. 4.

[293](#)

Ac. unân. da 5.ª Câm. Civ. do TJSP, AC 254.353, rel. Des. Macedo Bittencourt, *RT*, 493:72.

[294](#)

CF, art. 227, § 6.º. O art. 5.º da Lei n. 8.560/92 proibiu qualquer referência à natureza da filiação, à relação com irmãos do mesmo prenome, ao lugar e cartório de casamento dos pais e ao estado civil destes. A mesma lei redefiniu as hipóteses de reconhecimento, revogada, nessa parte, pelo CC/02.

[295](#)

A Lei n. 8.560/92 impõe obrigação ao registrador de dar ciência do assento ao Ministério Público quando a declaração de nascimento é feita pela mãe e indica o nome do pai (v., a respeito, o comentário do art. 29).

296

O TJMS, Ap. 59.849-8, rel. Des. Oswaldo Rodrigues de Melo (*RT*, 781:341), deferiu alteração do sobrenome, com troca da ordem de colocação dos sobrenomes de pai e mãe, reconhecendo o erro cometido por ocasião do nascimento dos apelantes, quando sua genitora ainda não se divorciara e usava os apelidos de família do marido, lançado no registro de nascimento de seu filho.

297

Ac. unân. do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo (CSM/SP), rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 494:85. O texto da LRP, entretanto, não dá inteira razão a uma parte do trecho reproduzido. A Lei dos Registros Públicos, num plano ideal de técnica legislativa, deveria ser “simplesmente regulamentadora da prática de atos materiais”. Todavia, optou o legislador por incluir inúmeros dispositivos de caráter substantivo,

exigindo do intérprete particular atenção, no seu cotejo com leis anteriores.

Quanto ao problema da lei no tempo, v. breve anotação no início do comentário ao art. 67 e no comentário ao art. 70.

298

CF, art. 227, § 6.º.

299

Ac. unân. da 8.ª Câm. Civ. do TJSP, AC 150.736-1/2, rel. Des. Fonseca Tavares, *RT*, 680:93.

300

O Decreto n. 17.943-A/27, art. 14, dava essas definições, mas foi revogado pela Lei n. 6.697/79 (Código de Menores), em seu art. 123, revogado expressamente pelo ECA (art. 267). O CP define como crime deixar filho em asilo de expostos (art. 243).

301

ECA, art. 267. Com referência à previsão geral de direitos, v. art. 53 do ECA.

302

ECA, art. 47.

303

De Plácido e Silva, Menor, in *Vocabulário jurídico*.

[304](#)

V. comentário ao art. 61.

[305](#)

O art. 173 do Código Brasileiro de Aeronáutica (Lei n. 7.565/86) impõe ao comandante da aeronave a obrigação de “proceder ao assento, no diário de bordo, dos nascimentos e óbitos que ocorrerem durante a viagem, e dele extrairá cópia para os fins de direito”.

[306](#)

Art. 98, II, c/c o art. 30 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias.

[307](#)

Os documentos em língua estrangeira satisfarão as exigências dos arts. 129, 6.º, e 148 desta lei.

[308](#)

O emprego de *residência* em vez de *domicílio* foi examinado no comentário do art. 46.

[309](#)

A lei não impõe requisitos formais à impugnação, mas esta deve indicar claramente a qual das espécies do art. 1.521 se refere, ante a nulidade do casamento decorrente da ofensa à proibição de casar (CC/02, art. 1.548).

310

CPC, art. 174.

311

CC/02, arts. 1.531 e 1.532.

312

CC/02, arts. 1.531 e 1.532.

313

CPC, arts. 861 a 866.

314

CC/02, art. 1.540.

315

São crimes contra os costumes (CP, arts. 213 a 234) com interesse para o enunciado do § 1.º:

Estupro — constranger mulher à conjunção carnal mediante violência ou grave ameaça;

Atentado violento ao pudor — constranger alguém, mediante violência ou grave ameaça, a praticar ou permitir que com ele se pratique ato libidinoso diverso da conjunção carnal;

Posse sexual mediante fraude — ter conjunção carnal com mulher, mediante fraude;

Atentado ao pudor mediante fraude — ter conjunção carnal com mulher mediante fraude;

Corrupção de menores — corromper ou facilitar a corrupção de pessoa maior de 14 e menor de 18 anos, com ela praticando ato de libidinagem, ou induzindo-a a praticá-lo ou presenciá-lo.

[316](#)

CF, art. 93, IX.

[317](#)

J. M. de Carvalho Santos, *Código de Processo Civil interpretado*, v. 8, p. 276-7.

[318](#)

CC/02, arts. 1.514 e 1.535. O Brasil é país signatário da convenção sobre consentimento para o casamento adotada pela

Assembleia Geral da ONU, cuja execução é objeto do Decreto n. 66.605/70.

319

Proc. CG 2.522/2001, *DOE*, 24 ago. 2001.

320

TJSP, AC. 198.349-1, rel. Des. Guimarães e Silva.

321

O TJRS, Ap. 70004210514, rel. Des. Maria Berenice Dias (*RT*, 802:361), deferiu à viúva a exclusão do patronímico do varão, em razão de seu falecimento. Argumentou a relatora: “Tal possibilidade atende a uma interpretação sistemática, pois, na separação, é facultativo à mulher abandonar o seu nome e na conversão da separação em divórcio é impositiva a volta ao nome de solteira”.

322

Na separação total voluntária (CC/02, arts. 1.687 e 1.688), o ajuste depende de pacto antenupcial (arts. 1.653 e s.). O regime de separação de bens é imposto pelo art. 1.641, cabendo ao delegado do registro civil conferir o correspondente requisito ao art.

1.536, VII, com o complemento do art. 1.640, parágrafo único.

323

Serpa Lopes, *Tratado*, v. 1, p. 241.

324

Lei n. 8.560/92, arts. 1.º e 3.º. V., também, comentário ao art. 192.

325

Ocorrida a alteração do regime de bens, aprovada por autorização judicial, a esta o registro fará referência obrigatória, inclusive com seu trânsito em julgado, consoante resulta do art. 1.639, parágrafo único, do CC/02.

326

Ac. unân. da 2.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 190.776, rel. Des. Odyr Porto, *RT*, 433:118.

327

Ac. unân. da 1.^a Câm. Civ. do TJSP, rel. Des. Carlos Ortiz, *RT*, 427:111.

328

Para evitar a regularização de outros documentos, senhora casada quis excluir o sobrenome do marido, assumido ao casar-se.

O TJSP (Ap 214.883.4/9, rel. Des. Ruyter Oliva, *RT*, 798:256) indeferiu o pedido ao argumento de descaber a pretensão por “mera conveniência, que afronta o disposto no art. 57 da Lei de Registros Públicos”.

[329](#)

O art. 1.515 do CC/02 satisfaz o art. 226, § 2.º da CF para produção de efeito ao casamento religioso a partir de sua alteração, se atendidas as exigências legais para sua validade.

[330](#)

Os efeitos civis da norma constitucional são sujeitos aos requisitos e impedimentos próprios do casamento legal (CC/02, art. 1.516), respeitado o prazo para o registro civil. *V.*, ainda, o comentário do art. 75.

[331](#)

CC/02, art. 1.526.

[332](#)

A eficácia da habilitação é submetida à regra única dos 90 dias como limite.

[333](#)

CC/02, arts. 1.531 e 1.532.

[334](#)

A CF afirma a igualdade do homem e da mulher em direitos e obrigações (art. 5.º, I).

[335](#)

CF, art. 226, § 3.º.

[336](#)

REsp 32-PR, 4.ª T. do STJ, rel. Min. Barros Monteiro, *DJU*, 2 out. 1989, p. 15349.

[337](#)

CC/02, arts. 1.531 e 1.532.

[338](#)

CF, art. 226, § 3.º.

[339](#)

Nesse sentido, v. o minudente estudo do Min. Cunha Peixoto (Pleno, STF, ERE 83.859-7-RJ, *RT*, 531:258), como relator, em questão na qual se debateu o registro do casamento religioso.

[340](#)

V. comentário ao art. 73.

[341](#)

O TJRN, Ap. 98.000855-7, rel. Des. Cristóvam Praxedes (*RT*, 798:385), negou acolhida ao registro de casamento nuncupativo sem declaração dos nubentes de se

receberem por marido e mulher, na presença de seis testemunhas. No caso houvera simples vontade de casar manifestada pela nubente, anterior ao seu falecimento.

[342](#)

Clóvis Beviláqua, *Código Civil comentado*, v. 2, p. 57.

[343](#)

CPC, art. 412.

[344](#)

CC/02, art. 1.541, § 4.º.

[345](#)

As relações de óbito dos cidadãos alistáveis, ocorridas no mês anterior, serão enviadas até o dia 15 de cada mês ao juiz eleitoral da Zona em que estiver situado o cartório. Se o eleitor morto for inscrito em outra Zona, o oficial enviará ao respectivo juízo certidão do registro de falecimento (Código Eleitoral, arts. 71 e 293). O art. 68 da Lei n. 8.212/91 (com a redação dada pela Lei n. 8.870/94) impôs ao registrador civil a obrigação de comunicar ao INSS — Instituto Nacional do Seguro Social, até o dia 10 de cada mês, o

registro dos óbitos ocorridos no mês imediatamente anterior, contendo, em caso positivo, a lista dos que tenham sido registrados. Não tendo sido registrado óbito no mesmo período, comunicará o fato ao INSS, em igual prazo. O titular de cartório do registro civil que descumprir a norma legal será multado em 10.000 UFIRs.

346

Para assento posterior ao enterro, v. art. 83.

347

Em São Paulo, a Corregedoria-Geral da Justiça determinou o assento de nascimento no mesmo cartório em que lançado o óbito, ainda que diverso o local do parto. Não é a melhor orientação, pois quebra, sem motivo forte, a regra do art. 50, na cabeça.

348

CF, arts. 5.º, I, e 226, § 5.º.

349

Aurélio registra o brasileirismo *agregado*: “aquele que vive numa família como pessoa da casa”. O *Grande dicionário prosódico-etimológico da língua portuguesa*, de Silveira Bueno, nem mesmo assinala o verbete,

que vem, no *Grande e novíssimo dicionário da língua portuguesa*, de Laudelino Freire, como lavrador pobre que, em falta de terras próprias, se estabelece nas fazendas alheias, com permissão dos proprietários, mediante condições que variam de um lugar para outro. Do mesmo modo, a *Enciclopédia Globo*, do qual não foge, ainda, De Plácido e Silva, em seu *Vocabulário jurídico*.

350

V. comentários aos arts. 81, 83 e 87.

351

CC/02, art. 8.º.

352

Ac. unân. da 6.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 235.170, rel. Des. Alves Ferreira, *RT*, 487:52.

353

Lei de Introdução ao Código Civil, art. 7.º.

354

Dispõe o art. 173 do Código Brasileiro de Aeronáutica (Lei n. 7.565/86) que incumbe ao comandante registrar no diário de bordo os óbitos ocorridos na aeronave durante a

viagem, disso informando a autoridade policial local, na primeira escala.

355

V. comentários aos arts. 79 e 83.

356

CPC, art. 91, e CF, art. 125. O TJSP, Ap. 142.260-4/7, rel. Des. J. Roberto Bedran (RT, 781:228), manteve sentença que acolheu justificção do art. 88 da Lei dos Registros Públicos com base em prova oral, de pessoas que diretamente testemunharam o fato. Reconheceu presumida a morte do filho dos requerentes, afogado há mais de dois anos, quando se banhava em uma represa, durante pescaria.

357

CF, art. 95, I.

358

CPC, arts. 861 a 866.

359

CPC, art. 332.

360

O Juiz Renzo Leonardi, então na 2.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo,

sentenciando o Processo n. 473/83, considerou justificada a morte de pessoa desaparecida em voo sobre o oceano, entre a Guiana Francesa e Trinidad-Tobago, após apreciar detidamente a prova e seu ajuste ao art. 88.

361

CPC, arts. 91, 800 e 861.

362

CC/02, arts. 1.635, II, e 1.763, I.

363

CC/02, arts. 5.º, parágrafo único, e 9.º, II, e CPC, art. 1.112, ante os arts. 5.º, I, e 226, § 5.º, da CF. O ECA (art. 148, parágrafo único, e) atribui competência à Justiça da Infância e da Juventude para a concessão da emancipação quando faltarem os pais.

364

CC/02, art. 9.º, II.

365

O art. 5.º, parágrafo único, do CC/02 configura as seguintes hipóteses de emancipação, além da oriunda de concessão dos pais ou sentença:

a) pelo casamento;

b) pelo exercício de emprego público efetivo;

c) pela colação de grau em curso de ensino superior;

d) pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com 16 anos completos tenha economia própria.

[366](#)

J. M. de Carvalho Santos, *Código Civil interpretado*, v. 2, p. 298.

[367](#)

Serpa Lopes, *Tratado*, v. 1, p. 297.

[368](#)

Serpa Lopes, *Tratado*, cit.

[369](#)

V., a propósito do efeito constitutivo do registro, o comentário ao art. 1.º. O ECA atribui competência à Justiça da Infância e da Juventude para conceder a emancipação quando faltarem os pais (art. 148, parágrafo único, e).

[370](#)

Pedro Nunes, Interdição, in *Dicionário de tecnologia jurídica*.

371

O TJRS, AgI 70.001.029.917, rel. Des. Elba Aparecida Nicolli Bastos (RT, 785:375), entendeu não ser caso de nomeação de curador especial a maior de idade, se não houve declaração judicial acerca de sua incapacidade, pois a curatela pressupõe a interdição.

372

CC/02, arts. 1.767 a 1.769.

373

O interesse, na interdição, é jurídico, mas também familiar e social, conforme se vê no art. 1.768 do CC/02.

374

Embora a prodigalidade cause incapacitação relativa (CC/02, art. 4.º, IV), dela resulta a privação de direitos (art. 1.782), registrada a sentença que defira a curatela.

375

A interdição pode ser promovida pelos pais ou tutores; pelo cônjuge ou qualquer parente; e pelo órgão do Ministério Público (CC/02, art. 1.768). Este só a requererá em caso

de anomalia psíquica, se não existirem ou não promoverem a interdição as demais pessoas, indicadas no art. 1.767 do CC/02, ou se, existindo, forem menores ou incapazes. Com a petição inicial deve o interessado provar sua legitimidade (CPC, art. 3.º).

[376](#)

Pontes de Miranda, *Comentários ao CPC*, v. 16, p. 391.

[377](#)

Servem de exemplo os casos do CC/02, arts. 1.772, 1.782 e 24.

[378](#)

V. comentário ao art. 92.

[379](#)

CPC, art. 1.159.

[380](#)

Embora com redação diferente, o CC/02 deu tratamento semelhante à do CC/16 quanto à ausência.

[381](#)

CC/02, art. 6.º.

[382](#)

Clóvis Beviláqua, *Código Civil comentado*, 1950, v. 2, p. 465; J. M. de Carvalho Santos, *CPC interpretado*, v. 2, p. 324.

383

ECA, art. 40, modificado pelo art. 1.623 do CC/02. O TJMG, Ap. 156.935-9/00, rel. Des. Lúcio Urbano (RT, 783:390), acolheu a revogação de adoções ocorridas antes da vigência do art. 227, § 6.º, da CF/88 e do art. 48 do ECA, pela irretroatividade da lei nova, pois a lei anterior aceitava a revogabilidade da adoção comum.

384

Os efeitos da sentença constitutiva distinguem-se da coisa julgada. Nesta se reconhece natureza declarativa porque consiste na verificação de um efeito jurídico que surge independentemente do processo e, portanto, da sentença. Não assim no pronunciamento judiciário constitutivo, em que se cria um novo efeito jurídico, a propósito do qual a decisão se coloca como pressuposto indispensável, como acontece, por exemplo, no divórcio. A coisa julgada substancial vincula as partes e seus sucessores. O efeito constitutivo vale em relação a todos

(Friedrich Lent, *Diritto processuale civile tedesco*, Parte 1, p. 258-9).

385

ECA, art. 41, § 1.º, revogado pelo art. 1.626, parágrafo único do CC/02.

386

ECA, art. 42, § 4.º, revogado pelo art. 1.622, parágrafo único, do CC/02.

387

A adoção só é possível quando julgada por sentença, a qual vale em relação a todos, por seu efeito constitutivo (CC/02, art. 1.623).
Sujeita-se, como evidente, às regras sobre nulidade aplicáveis aos negócios jurídicos em geral.

388

ECA, art. 47, § 1.º, e art. 1.626 do CC/02.
Sobre a mutabilidade do prenome, v. comentário ao art. 58.

389

V. comentário ao art. 95.

390

Para registro da adoção de pessoa cujo assento de nascimento tenha sido feito fora do Brasil, v. comentário ao art. 105.

[391](#)

CP, art. 325.

[392](#)

CPC, art. 238. O ECA diz que a sentença judicial que deferir a adoção será inscrita mediante mandado (art. 47). V., a propósito, os comentários aos arts. 95 e 96.

[393](#)

Quanto a averbações no registro civil de nascimento, v. comentário ao art. 102.

[394](#)

CPC, art. 162, § 1.º.

[395](#)

A averbação da sentença de divórcio será feita no registro civil de pessoas naturais em que feito o registro do casamento (v. arts. 29, § 1.º, e 97).

[396](#)

CPC, arts. 475, I, 513 e 530.

[397](#)

LDiv, art. 32.

398

CF, art. 226, § 6.º.

399

LDiv, art. 8.º.

400

É orientação seguida também no registro de imóveis (art. 259).

401

A LRP teve vigência posterior à do CPC, embora publicada antes deste. Todavia o CPC é a lei geral do processo, razão por que seu art. 92 prepondera sobre a aplicação do art. 100, § 3.º, ora comentado.

402

LNR, arts. 31 a 36.

403

CF, art. 5.º, LIII e LV.

404

A LDiv, no art. 46, parágrafo único, ressalva os direitos de terceiros, adquiridos antes e durante a separação, seja qual for o regime de bens.

405

LDiv, art. 8.º.

[406](#)

V. comentário ao art. 97.

[407](#)

CF, art. 227, § 6.º; ECA, art. 20.

[408](#)

Chama-se fecundação ou inseminação artificial homóloga ou heteróloga, respectivamente, aquela na qual o embrião transferido para seu útero seja formado com sêmen de seu marido ou companheiro, na primeira alternativa, ou de terceiro ignorado, estranho ao casal.

[409](#)

V., também, o comentário do art. 29 desta LRP.

[410](#)

Datado de 18-6-1990, o ECA entrou em vigor noventa dias depois de sua publicação, ocorrida no *DOU* de 16-7-1990.

[411](#)

CC/02, art. 1.623.

[412](#)

CC/02, art. 1.618, parágrafo único.

[413](#)

CC/02, art. 1.623, parágrafo único.

[414](#)

CC/16, arts. 373 e 374 (sem correspondência no CC/02). V. comentário ao art. 95.

[415](#)

CC/16, art. 373 (sem correspondência no CC/02).

[416](#)

CC/16, art. 374, I (sem correspondência no CC/02).

[417](#)

V. comentários aos arts. 95 e 96.

[418](#)

CF, art. 227, § 6.º.

[419](#)

Lei n. 8.560/92, art. 1.º.

[420](#)

Lei n. 8.560/92. Esta lei eliminou a exigência de reconhecimento apenas por instrumento público, ampliando as hipóteses criadas pelo ECA. V., ainda, comentário ao art. 70.

[421](#)

CF, art. 12, § 4.º.

[422](#)

V., a propósito, exposição sistemática dos problemas da nacionalidade, feita por Pontes de Miranda, nos seus *Comentários à Constituição de 1967* (t. 4, p. 368), com a EC n. 1, de 1969, ao examinar os arts. 145 e 146 desta. O exame tem interesse, desde que observada a revogação dos textos precedentes pela Carta de 1988.

423

O art. 1.609 compreende momentos diversos: o do registro na forma dos arts. 50 e 51, no tempo próprio do nascimento; na escritura pública, a qualquer tempo da vida do pai; por testamento, para gerar direito depois da morte do pai, sem temporalidade necessária e em qualquer juízo no território nacional.

424

CPC, art. 1.165.

425

O CC/02 manda averbar (art. 9.º) atos judiciais ou extrajudiciais de adoção. V., ainda, comentários aos arts. 95 e 96.

426

V. comentários aos arts. 129 e 148.

427

A tradução é feita por tradutor público juramentado, com registro profissional na Junta Comercial do Estado ou do Distrito Federal.

428

Art. 227, § 6.º. V., ainda, ECA, arts. 39 e s.

429

CF, art. 226, § 5.º, e CC/02, arts. 1.566 a 1.570.

430

A LDiv permitia à mulher a opção pela conservação do sobrenome do marido (art. 17), com a alternativa do art. 18. A anotação do óbito deve estar atualizada com as modificações sofridas pela pessoa falecida.

431

A extensão dada se explica porque a LDiv (Lei n. 6.515/77) teve vigência posterior à LRP.

432

CP, art. 319. V., quanto às faltas disciplinares e aos critérios de seu apenamento, o comentário ao art. 100.

433

CPC, art. 275, parágrafo único. A Lei n. 9.245/95 modificou o art. 275, mudando o *rito sumaríssimo* para *procedimento sumário*. Quando a retificação não envolva questão atinente ao estado ou à capacidade da pessoa, o pedido retificatório pode ser encaminhado ao Juizado Especial Cível, de vez que não referido no rol de exclusões previstas no art. 3.º da Lei n. 9.099/95, vedada, porém, a conciliação. É competente o foro do domicílio do interessado.

[434](#)

CPC, art. 282.

[435](#)

CPC, art. 520.

[436](#)

CPC, art. 200.

[437](#)

Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 501:108.

[438](#)

Ac. unân. da 2.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 154.751, rel. Des. Olavo Tabajara, *JTJSP*, 3:52. No mesmo sentido, *RT*, 355:562, 351:531, 298:205, 294:203. O STJ,

examinando hipótese de supressão de parte do patronímico materno pela mulher, ao se casar, admitiu-a “desde que não haja prejuízo à ancestralidade, nem à sociedade... pois o nome civil é direito da personalidade” (ac. unân. da 3.^a T., REsp 662.799-MG, rel. Min. Castro Filho, *DJU*, 28 nov. 2005).

439

Ac. unân. da 3.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 190.311, rel. Des. Sabino Neto, *JTJSP*, 14:151.

440

Ac. unân. da 5.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 247.425, rel. Des. Coelho de Paula, *RT*, 493:61.

441

Ac. unân. da 1.^a Câm. Civ. do TJMG, AC 31.185, rel. Des. Hélio Costa, *RT*, 416:364.

442

Ac. unân. da 5.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 253.674, rel. Des. Geraldo Roberto, *RT*, 497:76. Na adoção (ECA, art. 47) a inscrição designa o nome dos adotantes como pais, bem como o de seus ascendentes, podendo a

sentença determinar alteração do prenome (§ 5.º).

443

Ac. unân. da 1.^a Câm. Civ. do TJSP, rel. Des. Aquino Machado, *RT*, 426:94.

444

Ac. unân. da 3.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 187.782, rel. Des. Ferraz Sampaio, *RT*, 424:75.

445

Ac. unân. da 4.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 237.287, rel. Des. Campos Gouveia, *RT*, 472:89. Essa orientação predomina, com maior força, após a Carta de 1988, que afirmou a igualdade de direitos do homem e da mulher (art. 5.º, I), com igualdade de direitos e de deveres no referente à sociedade conjugal (art. 226, § 5.º).

446

CPC, art. 36, e Lei n. 4.215/63, art. 67. A lei, às vezes, usa também a expressão *parte*, no sentido de pessoa com interesse no registro. Essa a designação usual, nos cartórios, quanto àqueles em cujo nome o assentamento é feito, ou que o pedem. Neste livro,

parte é usada com ambos os significados. V. comentário ao art. 37 e Leis n. 8.906/94 (Estatuto da Advocacia), art. 1.º, e 9.099/95, art. 9.º.

[447](#)

Lei n. 8.952/94.

[448](#)

Ac. unân. da 4.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 241.505, rel. Des. Dias Filho, *RT*, 478:97. No mesmo sentido, *RT*, 432:75.

[449](#)

Ac. unân. da 1.^a Câm. Civ. do TJRJ, AC 1.551, rel. Des. Pedro Américo Rios Gonçalves, *RT*, 504:208.

[450](#)

CPC, art. 862.

[451](#)

CPC, art. 861.

[452](#)

CPC, arts. 865 e 866.

[453](#)

Pontes de Miranda, *Comentários ao CPC*, t. 12, p. 303.

[454](#)

CPC de 1939, art. 597, mandado aplicar pelo art. 1.218 do Código de 1973, mas revogado, nessa parte, pela LRP.

[455](#)

Serpa Lopes, *Tratado*, v. 1, p. 361. São de estado as questões de filiação legítima e ilegítima, decididas perante o juiz de família e não de registros (*RT*, 391:142 e 426:94).

[456](#)

Ac. unân. da 5.^a Câm. Civ. do TJSP, AC 203.493, rel. Des. Andrade Junqueira, *JTJSP*, 20:102.

[457](#)

LDiv, art. 51, alterando a Lei n. 883, de 21 de outubro de 1949, em seu art. 1.º.

[458](#)

Lei n. 7.250/84, que acrescentou parágrafo ao art. 1.º da Lei n. 883, de 21 de outubro de 1949, mas que foi tacitamente revogada pelo ECA.

[459](#)

CPC, art. 472. V., ainda, Walter Ceneviva, Limites subjetivos da coisa julgada, *Revista de Processo*, 21:49.

[460](#)

CF, art. 227, § 6.º.

[461](#)

Lei n. 8.069/90, cujas disposições foram, em 1992, ampliadas pela Lei n. 8.560/92 e confirmadas no CC/02 (art. 1.596).

[462](#)

Ac. unân. da 5.^a Câm. Civ. do TJSP, Ap. 256.686, rel. Des. Dantas de Freitas, *RT*, 503:88. V., ainda, *RT*, 470:89 e *JTJSP*, 42:217.

[463](#)

CC/02, art. 185, reportando-se ao Título I do Livro III. O objeto deve ser lícito, possível, determinado ou determinável (CC/02, art. 104, II).

[464](#)

Alberto Trabucchi, *Instituciones de derecho civil*, t. 1, p. 118-9. Quanto às fundações, v. comentário ao art. 120.

[465](#)

F. Santoro-Passarelli, *Teoria geral do direito civil*, p. 20-1.

[466](#)

Mazeaud, *Leçons de droit civil*, v. 2, t. 1, p. 613. Sobre a pessoa jurídica, sua importância e seu significado, v., ainda, na doutrina nacional, San Tiago Dantas, *Programa de direito civil: parte geral*, p. 205 e s.; Miguel Maria de Serpa Lopes, *Tratado*, v. 2, p. 8-45; Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de direito civil*, v. 1, p. 253 e s.; Orlando Gomes, *Introdução ao direito civil*, p. 207-13; Agostinho Alvim, *Comentários ao Código Civil*, p. 131-53; Antônio Chaves, *Lições de direito civil: parte geral*, v. 4, p. 13-32; Silvio Rodrigues, *Direito civil: parte geral*, 1974, v. 1, p. 59-74; Washington de Barros Monteiro, *Curso de direito civil: parte geral*, p. 95-110; Arnoldo Wald, *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*, p. 183-97; R. Limongi França, *Manual de direito civil*, v. 1, p. 164; Clóvis Beviláqua, *Código Civil comentado*, v. 1, p. 220-49.

[467](#)

CF, art. 14, § 2.º.

[468](#)

Decreto n. 9.455/92, que regulamentou a Lei n. 8.313/91.

[469](#)

Aresto do STJ, REsp 284.670-SP, rel. Min. Nancy Andrighi (RT, 795:180), dispôs: “As sociedades civis podem assumir a forma de sociedade por cotas de responsabilidade limitada” com os efeitos daí decorrentes. No REsp 45.366-SP, rel. Min. Ari Pargendler, consta da ementa: “Sociedade civil. Responsabilidade do sócio-gerente. Dissolução regular por força de insolvência civil (...)”.

470

Algumas legislações, como a alemã, também fazem a distinção. A *associação* é união estável de uma pluralidade de pessoas (cuja existência independe da troca de seus membros) que tem feição corporativa, nome coletivo e persegue fim comum. Diferencia-se da *sociedade*, cujos membros são, em sua união, sujeitos dos direitos e deveres coletivos, de sorte que a existência da sociedade depende em princípio de suas pessoas individuais, correspondendo-lhes, em comum, a direção dos negócios. (Cf. Heinrich Lehmann, *Tratado de derecho civil: parte geral*, v. 1, p. 638-40.)

471

As sociedades de advogados subordinam-se aos preceitos da Lei n. 8.906/94, arts. 15 a 17. O Pleno do Conselho Federal da OAB manifestou, em 15-8-2004, entendimento, com base no art. 983, parágrafo único, do CC/02, que as sociedades de advogados continuam regidas pelo Estatuto da Advocacia. V., sobre partidos políticos, o comentário ao art. 120.

[472](#)

Lei n. 6.404/76, arts. 2.º, § 1.º, e 280.

[473](#)

Art. 1.º, § 2.º, da Lei n. 8.906/04, que dispõe: “Os atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas, sob pena de nulidade, só podem ser admitidos a registro, nos órgãos competentes, quando visados por advogados”.

[474](#)

Cf., art. 3.º, IV (“promover o bem a todos” é objetivo fundamental do Brasil); LICC, art. 5.º (“na aplicação da Lei o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum”).

[475](#)

A dissolução de associações envolvidas em atividade ilícita é prevista na Constituição (art. 5.º, XIX), no CPC de 1939, art. 670, mandado aplicar pelo art. 1.218, VI, do CPC de 1973. A Lei de Segurança Nacional permitia a intervenção do governo em entidades que considerasse contrárias à ordem social vigente, mas, nessa parte, foi revogada pela Carta Magna (art. 5.º, XVII a XXI), na qual predomina a liberdade associativa.

476

V. comentários aos arts. 17 e 24. Nos termos da LNR, o delegado de registros tem autonomia administrativa para organizar e garantir a melhor prestação de serviços.

477

Quanto à atuação do oficial, seu relacionamento com os funcionários e a responsabilidade civil do Estado, v. comentários ao Capítulo VI do Título I e ao art. 28.

478

A Secretaria Nacional dos Direitos da Cidadania e Justiça do Ministério da Justiça divulgou, em 1992, manual de requerimento de autorização para que sociedades civis,

associações e fundações estrangeiras possam funcionar no Brasil, a ser atualizado para a nova legislação civil.

[479](#)

CPC, arts. 1.199 a 1.204.

[480](#)

CC/02, arts. 62 a 69. V., ainda, o capítulo seguinte.

[481](#)

CPC, art. 1.110.

[482](#)

V. comentários e notas à abertura do Título III e ao art. 114.

[483](#)

Antônio Chaves, *Lições de direito civil: parte geral*, v. 4, p. 169.

[484](#)

CC/02, arts. 44 (pessoas jurídicas de direito privado), 46 (requisitos estatutários) e 51 (casos de dissolução).

[485](#)

As regras do procedimento podem ser transferidas pelo estatuto ao regimento interno (CC/02, art. 52).

[486](#)

V. comentário ao art. 115.

[487](#)

CC/02, art. 75.

[488](#)

Decreto n. 3.708/19, art. 2.º, e CC/02, arts. 1.052 e 1.055.

[489](#)

CC/02, art. 67.

[490](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ac. do CSM, 1972/1973, p. 227.

[491](#)

No momento em que o papel ingressa em cartório, tomando seu número de ordem, para o exame prévio, pelo serventuário, não se pode tecnicamente falar em *representante legal* da sociedade, visto como a existência desta depende de registro (art. 119). A interpretação apropriada é a de que o requerimento será firmado por quem, em sendo feito registro, terá essa condição.

[492](#)

Regulamento Geral do Estatuto da Advocacia e da OAB, art. 2.º.o.

[493](#)

A Lei n. 8.934/94 formalizou a transformação das Juntas Comerciais em repartições públicas encarregadas do serviço de registro de pessoas jurídicas de direito comercial, isto é, sem finalidade econômica.

[494](#)

Freitas Nobre, *Lei de informação*, p. 46.

[495](#)

CF, art. 5.º, IV, IX e XIV.

[496](#)

Sobre a importância da independência dos jornais e emissoras de rádio e televisão, v. comentário ao art. 123.

[497](#)

V. comentário à abertura do Capítulo III.

[498](#)

O STF debateu o conceito de *periodicidade* no RE 104.563-SP. No voto de desempate, o Min. Rafael Mayer a entendeu descaracterizada quando não é predeterminada (*RTJ*, 118:1065).

[499](#)

Henry Campbell Black, "Newspaper", in *Black's law dictionary*.

[500](#)

Definição de acordo com o Decreto n. 52.79 5/63, que aprovou o Regulamento dos Serviços de Radiodifusão.

[501](#)

CF, art. 222.

[502](#)

Lei n. 5.250/67, arts. 37 a 39.

[503](#)

A EC n. 36 foi editada em 28 de maio de 2002, passando a impor a satisfação de seus requisitos desde sua publicação (29-5-2002).

[504](#)

CF, arts. 5.º, X, e 232.

[505](#)

CF, arts. 53 e 54, II, *a*.

[506](#)

CF, arts. 53, § 1.º, e 102, I, *b*.

[507](#)

F. Fraser Bond, *Introdução ao jornalismo*, p. 3 a 5 e 268 e s.

[508](#)

Os elementos indicados para a prova instrutória foram arrolados sistematicamente pelo curador junto à 1.^a Vara de Registros Públicos, em São Paulo, Dr. José Carlos de Camargo Ferraz. A lei não exige, porém, o prévio despacho judicial, que resulta na prática de criação pretoriana.

[509](#)

V. comentário ao art. 125.

[510](#)

CPC, art. 185.

[511](#)

CF, art. 5.º, LV.

[512](#)

CPC, arts. 646 e s. e 748 e s.

[513](#)

Lei n. 5.250/67, art. 2.º.

[514](#)

CF, art. 5.º, IV e XIV.

[515](#)

Para a história do registro de títulos e documentos, v. Philadelpho Azevedo, *Registros públicos*, p. 47 e s.

[516](#)

Serpa Lopes, *Tratado*, v. 2, p. 58 e s.

[517](#)

Nicolau Balbino Filho, *Registro de títulos e documentos*.

[518](#)

José Maria Siviero, *Títulos e documentos*, p. 16 e s.

[519](#)

Com a revogação da primeira parte do Código Comercial de 1850 (CC/02, art. 2.045), a distinção se abrandou à vista da inclusão do Título II do Livro II, a contar do art. 981. É de notar que a enumeração constante do art. 127 é exemplificativa. Outras importantes funções dos registros de títulos e documentos estão nos arts. 122, 160 e 161.

[520](#)

Serpa Lopes, *Tratado*, v. 2, p. 63.

[521](#)

Lei n. 6.404/76, art. 118.

[522](#)

CC/02, art. 1.431, para o penhor comum e, para o penhor rural, arts. 1.438 a 1.441, com

as espécies agrícola (arts. 1.442 e 1.443) e pecuária (arts. 1.444 a 1.446). V., ainda, comentário ao art. 144 desta LRP.

[523](#)

V. *Código Civil e legislação civil em vigor* (Theotonio Negrão e José Roberto F. Gouvêa, Ed. Saraiva), arts. 1.431 e s., com informações suplementares sobre as leis do penhor.

[524](#)

Pedro Nunes, Caução, in *Dicionário de tecnologia jurídica*. O CC/02 referindo-se ao penhor reúne elementos próprios da caução nos arts. 1.459 e 1.460.

[525](#)

CC/16, art. 789.

[526](#)

CC/16, arts. 791 a 795.

[527](#)

Waldemar Ferreira, *Instituições de direito comercial*, v. 3, t. 2, p. 738-9.

[528](#)

Lei n. 4.504/64. Na legislação posterior têm interesse a Lei n. 4.947/66 e o Decreto n. 59.566/66.

[529](#)

Decreto n. 59.566/66, art. 3.º.

[530](#)

Decreto n. 59.566/66, art. 5.º.

[531](#)

Apesar da revogação do Decreto n. 24.150/34 pela Lei n. 8.245/91, subsiste a necessidade de registro, em cumprimento de mandado judicial, da sentença que deferir ação renovatória proposta pelo locatário de imóvel comercial.

[532](#)

CC/02, art. 1.275, parágrafo único.

[533](#)

V., quanto à renúncia da parte ideal, no condomínio geral, CC/02, art. 1.316. José Maria Siviero (*Títulos e documentos*) relaciona (p. 40 e s.) cento e quarenta e uma espécies de registros feitos nesse cartório.

[534](#)

V. arts. 135, 5.º, 136, 4.º, e 137, 4.º.

535

CC/02, art. 2.036, reportando-se, no início de sua vigência, à Lei n. 8.245/91. A Lei n. 10.188/01 criou o Programa de Arrendamento Residencial com opção de compra.

536

CC/02, art. 576. A Súmula 442 do STF, formulada antes da vigência da LRP, dispensando registro do contrato de locação para validade da vigência contra o adquirente, não subsiste ante o art. 129, § 1.º, sendo inaplicável aos contratos posteriores à data de vigência da LRP (1.º-1-1976).

537

CC/02, arts. 627 a 629.

538

CC/02, arts. 818 e 819.

539

CC/02, arts. 818 e 819. “A ausência de consentimento da esposa em fiança prestada pelo marido invalida o ato por inteiro. Nula a garantia, portanto” (STJ, REsp 260.465-SP, rel. Min. Félix Fischer, *DJU*, 4 set. 2000). No mesmo sentido: REsp 8.111.877-RS, rel. Min. Cesar Asfor Rocha (*DJU*, 16 nov. 1999)

e REsp 55.934-SP, rel. Min. Edson Vidigal (DJU, 13 maio 1996).

540

CC/02, art. 481.

541

A Lei n. 4.728/65, art. 66, foi alterada pelo Decreto-Lei n. 911/69 e pelo Sistema de Financiamento Imobiliário regulamentado pela Lei n. 9.514/97, em termos modificados pela Lei n. 10.931/04. V., com referência à alienação fiduciária, o Capítulo XII, Seção III, após o comentário do art. 288.

542

Orlando Gomes, *Contratos*, p. 562, escrevendo antes das alterações legislativas referidas na nota precedente.

543

Orlando Gomes, *Contratos*, cit., p. 564. Para os aspectos principais do Sistema de Financiamento Imobiliário, ver o Capítulo XII, Seção III, conforme nota 21, *retro*.

544

CC/02, art. 1.361, § 1.º. No Capítulo XII desta obra, a Seção III é dedicada à alienação fiduciária em garantia.

545

A CF dispõe, no art. 13, que a língua portuguesa é o idioma oficial do Brasil.

546

Decreto n. 13.609/43.

547

A jurisprudência tem admitido que, em línguas similares ao português, certos documentos sejam levados a juízo independente da tradução. Essa liberdade, contudo, não é atribuída ao registrador.

548

Lei n. 9.503/97.

549

Hely Lopes Meirelles, *Direito administrativo brasileiro*, p. 116-7.

550

Código Tributário Nacional, arts. 19 a 22, e CF, art. 153, I.

551

Código Tributário Nacional, arts. 59 a 62, e CF, art. 155, I, *b*.

552

CC/02, arts. 286 e 287.

553

O pagamento com sub-rogação é regulado pelo CC /02, arts. 346 a 351.

554

CC/02, arts. 356 a 359.

555

O art. 12 dispensa de distribuição os documentos apresentáveis aos ofícios de registro de imóveis, títulos e documentos, e civis das pessoas jurídicas e naturais, de interdições e tutelas, mas submete os registradores imobiliários e os civis das pessoas naturais aos limites da correspondente circunscrição geográfica. O art. 7.º da Lei n. 9.492/97, parágrafo único, sujeita à prévia distribuição os títulos encaminhados a protesto nas localidades onde houver mais de um tabelionato para esse serviço.

556

Os ofícios de distribuição são referidos nos arts. 5.º e 13 da LNR, atribuída a competência privativa para distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza, devendo registrar atos praticados, comunicações recebidas, efetuar averbações e cancelamentos

de sua competência e, por último, expedir certidões do que conste de seus assentamentos e papéis arquivados.

557

Dispõe o art. 25 da CF, em seu § 1.º, que “são reservadas aos Estados as competências que não lhes sejam vedadas por esta Constituição”.

558

V. análise do art. 127, VII, no capítulo referente às atribuições do registro. Quanto à perpetuidade, v. comentário ao art. 148.

559

Esse defeito não existia no art. 140 do Decreto n. 4.857/39. Ali, as referências aos livros “B” e “C” falavam apenas em validade, de feição uniforme com o art. 1.º, que utilizava o mesmo vocábulo, não utilizado no dispositivo correspondente da LRP.

560

Para eficácia do registro, quanto à autenticação de data, v. comentário de abertura do Título III.

561

O art. 41 incumbe o notário e o registrador de praticarem, independentemente de autorização, tudo quanto seja pertinente à organização e execução dos serviços. V., sobre os efeitos revocatórios da LNR, o comentário ao art. 3.º.

[562](#)

V., quanto à ordem de serviço e a seus efeitos, os comentários aos arts. 146 e 147. O desdobramento dos livros será indicado por letras aditadas à do respectivo título, sucessivamente.

[563](#)

No Estado de São Paulo, no regime da lei anterior, que impunha a autorização, esta foi negada pela Corregedoria-Geral da Justiça (*DJE*, 7 abr. 1982, p. 18).

[564](#)

Os característicos deste livro estão enunciados no inciso II do art. 132 e no art. 143, a cujos comentários remeto o leitor.

[565](#)

Segundo o art. 221 do CC/02, as obrigações convencionais, constantes de instrumento particular, não se operam a respeito de

terceiros, antes de lançados no registro público.

[566](#)

A CF tem no art. 5.º diversos textos pertinentes. V., por exemplo, os incisos XXXIV e LXXII.

[567](#)

V., sobre a locução *ativa ou passivamente*, o comentário ao art. 138.

[568](#)

V. comentário ao art. 161.

[569](#)

V. comentário ao art. 161, para os efeitos legais da certidão de registro integral passada pelo oficial de títulos e documentos.

[570](#)

O art. 41 da LNR permite a notários e registradores adotarem, como meios de reprodução, além da microfilmagem, os possibilitados por sistemas de computação, disco ótico, sem restrição a outros que possam facilitar a realização dos serviços.

[571](#)

V. comentário ao art. 127.

572

V. a aplicação do § 1.º nos arts. 143, 149 e 152.

573

O art. 20 da LNR defere ao notário e ao registrador o poder de contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos e auxiliares. Em cada serventia devem ser empregados tantos substitutos, escreventes e auxiliares quantos forem necessários, a critério do delegado, que, todavia, encaminhará ao juiz corregedor o nome de cada substituto e o daquele que, dentre eles, for designado para responder pelo respectivo serviço, nas ausências e nos impedimentos do titular.

574

V., quanto aos limites da obrigação fiscalizadora, o comentário ao art. 289.

575

V. comentário ao art. 127, especialmente quanto aos incisos II a V.

576

CC/02, art. 1.432, refere o registro do título. Corrigiu imperfeição do CC/16, que indicava

a transcrição. V., também, comentário ao art. 127.

[577](#)

Os livros de registro, indicados no art. 132, e suas funções vêm mencionados nos arts. 136, 137 e 138, a serem lidos em conjunto com o art. 147.

[578](#)

V., a respeito, o comentário ao art. 2.º.

[579](#)

O Decreto n. 84.451/80, em seu art. 2.º e parágrafo único, dispensou o reconhecimento da firma da autoridade consular, salvo se o juiz tiver dúvida sobre sua autenticidade.

[580](#)

CPC, art. 157.

[581](#)

CC/02, art. 224.

[582](#)

CF, art. 13.

[583](#)

V. comentário ao art. 129, 6.º.

[584](#)

CC/02, arts. 654 e 655.

[585](#)

V. o parágrafo único do art. 135.

[586](#)

V. comentário ao art. 153.

[587](#)

V. comentários aos arts. 19 e 157.

[588](#)

Parte é tomada aqui como sinônimo de interessado no registro. V., a respeito, comentário ao art. 37.

[589](#)

A competência funcional dos juízes de primeiro grau é regulada pelo CPC. A dos tribunais é definida pela CF (arts. 101 a 126), pelas Constituições Estaduais (como se vê do art. 125, § 1.º, da Carta Magna) e pelas leis de organização judiciária (CPC, art. 93).

[590](#)

V. comentário ao art. 198, que regula o processamento da dúvida.

[591](#)

V. comentário ao art. 150.

[592](#)

V. comentário ao art. 162.

[593](#)

V. os comentários aos arts. 138 a 140, que aludem ao indicador pessoal e sua finalidade.

[594](#)

V. comentário ao art. 146. Os atos jurídicos aos quais se refere o art. 1.º da LRP são obrigatoriamente expressos em instrumentos escritos, desenhos, fotografias, cartas, contendo os relacionados com atos de vida civil.

[595](#)

O TJPR, Ap. 80.332-1, rel. Des. Accácio Camilo (*RT*, 776:320), examinando os efeitos das Leis n. 8.971/94 e n. 9.278/96, sobre uniões estáveis, negou sua incidência em sucessões abertas antes das suas vigências.

[596](#)

Súmulas 380 e 382.

[597](#)

CC/02, arts. 1.723 a 1.727.

[598](#)

Com o processo de microfilmagem, ultrapassado no século XXI, por métodos mais eficientes, simplificou-se o sistema, pois o título é reproduzido em sua feição original.

[599](#)

V. CP, arts. 289 a 311.

[600](#)

CP, art. 299.

[601](#)

V., sobre a dúvida e seu processamento, o comentário ao art. 198.

[602](#)

Acórdãos do CSM/SP, 1974/1975, p. 90. Em sentido contrário, Acórdãos do CSM/SP, 1972/1973, p. 237.

[603](#)

As anotações sobre o art. 22 da LNR foram feitas no comentário ao art. 28, muito embora este tenha sido revogado.

[604](#)

V., quanto ao dolo, CC/02, arts. 145 a 150.

[605](#)

“Bad faith”, in *Black's law dictionary*.

[606](#)

V. CC/02, nos casos de má-fé: arts. 161 (terceiro adquirente, nas alienações em fraude); 163 (garantia pelo devedor insolvente); 363 (novação em substituição por devedor insolvente); 1.202 e 1.203 (posse); 1.216, 1.218 e 1.220 (efeitos da posse); 1.238 e 1.242 (usucapião de imóvel); 1.260 e 1.261 (confusão, adjunção ou mistura); 1.530, parágrafo único (opponente de impedimentos matrimoniais).

607

CF, art. 5.º, LVI. A Carta Magna assegura a plena defesa e o contraditório (art. 5.º, LV).

608

V., a propósito de procurações, os arts. 148, parte final, e 163.

609

CC/02, art. 653.

610

O CC/02, art. 654, § 2.º, abre ao terceiro, com quem o mandatário tratar, a possibilidade de exigir o reconhecimento de firma do mandante, no instrumento de procuração.

611

A especial dispensa de reconhecimento decorre da alteração introduzida no art. 38 do CPC pela Lei n. 8.952/94.

[612](#)

O CPC regula as citações judiciais, nos arts. 213 a 233, como atos pelos quais se chama a juízo o réu, ou o interessado, a fim de se defender. *Intimação* é o ato pelo qual se dá ciência a alguém dos atos e termos do processo para que faça ou deixe de fazer alguma coisa.

[613](#)

V., quanto à dispensa de autorização, o comentário ao art. 3.º. O § 2.º foi derogado pela LNR, cujo art. 41 dispensou a autorização do juiz para os atos de organização do trabalho, determinados pelo oficial.

[614](#)

Lei n. 6.766/79, art. 49. V., ainda, comentário ao art. 255 e, no Capítulo XII, a Seção II.

[615](#)

V. CPC, arts. 234, 242 e 244.

[616](#)

V., quanto à dispensa de autorização, o comentário ao art. 3.º.

[617](#)

LNR, art. 20.

[618](#)

CF, arts. 236 e 37, § 6.º.

[619](#)

CF, art. 5.º, XXXIV, LXXII.

[620](#)

V., por exemplo, CC/02, arts. 216 e 217; Consolidação das Leis do Trabalho, art. 830; CPC, art. 365. Em acórdão da lavra do Des. Marcos Nogueira Garcez, o CSM/SP refere e apoia a opinião aqui manifestada, acrescentando: “...todos os atos que possam comprometer a segurança e certeza do registro devem ser barrados e submetidos a uma melhor composição...” (Ac. unân., AC 3.332-0, DJE, 13 jun. 1985, p. 19).

[621](#)

O CPC fala em *força probante* do documento, na seção referente à prova documental, no título que regula o *procedimento ordinário*.

[622](#)

V. CC/02, art. 108; CPC, art. 366, subsiste em face do art. 161, sob pena de tornar inócuo o requisito probatório de escritura pública.

[623](#)

V. CPC, art. 390. É oportuna nota de Theotônio Negrão no sentido de ser estranhável apressar a parte a alegar a falsidade em dez dias, “quando é certo que ela pode, depois, até mesmo mover ação rescisória sob esse fundamento” (*CPC e legislação processual em vigor*, p. 117).

[624](#)

V. CPC, arts. 390 a 395.

[625](#)

A autorização judiciária é dispensável (art. 41, § 2.º, da LNR).

[626](#)

Ac. do CSM/SP, AgP 230.213, Acórdãos do CSM/SP, 1974/1975, Ed. Lex, p. 117.

[627](#)

O acórdão reporta-se à lição de Azevedo Marques na *RT*, 76:41. V., ainda, *RT*, 358:232.

[628](#)

CC/02, arts. 656, 657 e 658. V., a respeito, meu *Lei dos Notários e dos Registradores comentada*, 5. ed., 2006.

[629](#)

V., quanto a mandatos de origem estrangeira, o comentário ao art. 148.

[630](#)

CF, art. 13.

[631](#)

CPC, art. 162. A averbação também vem prevista em outros serviços: arts. 164 e 165, no registro civil; 246, no registro de imóveis, por exemplo.

[632](#)

V. comentários aos arts. 293, 198 e 156.

[633](#)

CPC, art. 369.

[634](#)

CC/02, arts. 107, 219 e 220.

[635](#)

CC/02, arts. 320 e 472.

[636](#)

CC/02, art. 366.

[637](#)

CC/02, art. 388.

638

V. arts. 22 a 27, que cuidam da conservação dos papéis nas serventias de registros públicos.

639

Direito das coisas, p. 192-4.

640

Agustin W. Rodrigues, *Publicidad inmobiliaria*, p. 5.

641

A LNR regulamentou o art. 236 da Constituição e introduziu importantes alterações nos direitos e deveres dos registradores em relação ao cumprimento de suas funções. Uma dessas funções, a das notificações constituidoras de mora dos adquirentes de lotes, no regime do Decreto-Lei n. 58/37 (art. 14) e da Lei n. 6.766/79 (art. 32), não é mencionada na LRP.

642

Tais finalidades compreendem constituição, declaração, translação, extinção de direitos reais, reconhecidos em lei, para constituição,

transferência, extinção, validade em face de terceiros e disponibilidade.

[643](#)

Silvio Rodrigues, *Direito civil*: direito das coisas, v. 5, p. 395.

[644](#)

Silvio Rodrigues, *Direito civil*, cit.

[645](#)

Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições*, v. 4, p. 116.

[646](#)

José Mário Junqueira de Azevedo, *Do registro de imóveis*, p. 3.

[647](#)

Sobre a publicidade em geral, v., especialmente, a monumental obra de Salvatore Pugliatti, *Trattato di diritto civile e commerciale*: la trascrizione, dir. Cicu e Messineo, v. 14, e de Carlos Ferreira de Almeida, *Publicidade e teoria dos registros*.

[648](#)

Lafayette, *Direito das coisas*, p. 127.

[649](#)

Para verificar as alterações introduzidas na lei, ver os comentários aos arts. 212 a 214.

650

V., para alterações no registro da propriedade rural, especialmente a anotação feita aos arts. 176 e 225. Os autores adotam diversas classificações dos sistemas de registro imobiliário. V., por exemplo, José Luís Lacruz Berdejo e Francisco de Assis Sancho Rebullida, *Derecho inmobiliario registral*, p. 14; José Luís Peres Lasalla, *Derecho inmobiliario registral*, p. 18; José de Oliveira Ascensão, *Direitos reais*, p. 391 e s.; Enneccerus-Kipp-Wolff, *Derecho de cosas*, v. 1, § 26. No exame do texto foi aproveitada, principalmente, a classificação de Agustin W. Rodrigues (*Publicidade*, cit., p. 16).

651

Em curso que dei na Associação dos Advogados de São Paulo, informou-me uma advogada mineira ter visto descrição em que certa linha de limite ia “até o lugar em que pasta a vaca mocha...”.

652

Dos quatro grupos de doutrinas sobre a publicidade, distinguidos por Carlos Ferreira de Almeida (*Publicidade*, cit., p. 198 e s.), também se podem extrair ilações válidas para o exame do registro, no Brasil. Assim: I — *publicidade como forma*: a) forma necessária à existência do próprio ato (p. ex.: aquisição da propriedade por ato entre vivos); b) forma destinada à *afirmação* do ato, se contestado (vale para todos os registros do art. 167); c) forma para dar *conhecimento* do ato a terceiros (é, p. ex., a do contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação); II — *publicidade como condição*: é fato posterior que confere ao fato registrado determinados efeitos próprios, como requisito de eficácia (mesmo na aquisição da propriedade pelo direito hereditário o registro é imprescindível à disponibilidade e à oponibilidade); III — *publicidade como autonomamente eficaz* e independente do fato sujeito a registro em oposição à publicidade como forma: é eficaz em si própria (não é a espécie de publicidade do regime brasileiro); IV—*publicidade como concausa*, juntamente com o fato sujeito a registro, de

efeitos jurídicos (no Brasil, o assentamento imobiliário, em virtude das exigências da continuidade do registro, tem permanente eficácia concausal).

[653](#)

V. comentário ao art. 16.

[654](#)

CC/16, arts. 44, III, e 1.572 (CC/02, arts. 80, II, e 1.784).

[655](#)

Karl Larenz, *Derecho de obligaciones*, t. 2, p. 19.

[656](#)

Karl Larenz, *Derecho*, cit.

[657](#)

O CC/02 considera imóveis para efeitos legais os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram, bem como o direito à sucessão aberta (art. 80) e permite a aquisição da propriedade imóvel pelo usucapião (arts. 1.238 a 1.244), mediante registro do título traslativo no registro imobiliário (arts. 1.245 a 1.247) e por acessão (arts. 1.248 a 1.259).

[658](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 253.616, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 490:107.

659

Embora formal, a visão do registrador não deve ser de molde a negar ao interessado a “proteção jurídica que procura num órgão do serviço público. Este tem de acompanhar a transformação do mundo, para prestar-se à realização de seus próprios fins, e não agarrar-se a preconceitos que os novos tempos já desmereceram, transformando-se, assim emperrado e lerdo, num aparato perfeitamente inútil. Se o direito civil evolui, por que acorrentar o registro público, que é uma criação dele mesmo?” (Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 251.775, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 489:117). A jurisprudência mais recente tem apontado no mesmo sentido.

660

Sobre a dúvida, v. comentário ao art. 198.

661

V., ainda, arts. 263, 265 e 277, que também aludem à inscrição.

662

Em sentido contrário já entendeu o CSM/SP: “Nem todos os contratos geradores de direitos e obrigações merecem ingresso no registro imobiliário, porque taxativo o elenco contido na LRP” (Ac. unân., AC 258.773, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 500:104). Com o tempo passou a predominar a orientação segundo a qual o registro é acolhido apenas se e quando previsto em lei, mas não exclusivamente pela LRP. Serve de exemplo o Código de Mineração (Dec.-Lei n. 227/67), ao dispor, em seu art. 12: “O direito de participação (do proprietário da terra quanto à lavra) de que trata o artigo anterior não poderá ser objeto de transferência ou caução separadamente do imóvel a que corresponder, mas o proprietário deste poderá: I — transferir ou caucionar o direito ao recebimento de determinadas prestações futuras; II — renunciar ao direito. Parágrafo único. Os atos enumerados neste artigo somente valerão contra terceiros a partir da sua inscrição no registro de imóveis”. A inscrição é hipótese alheia ao elenco do art. 167, demonstrando que o artigo não esgota todas as alternativas de registro imobiliário.

[663](#)

CC/02, art. 1.225.

[664](#)

Decreto-Lei n. 58/37 e Lei n. 6.766/79. V., para condomínios, no Capítulo XII, a Seção I, e para loteamentos, a Seção II.

[665](#)

Decreto-Lei n. 58/37, Lei n. 6.766/79 e Lei n. 4.380/46, art. 69. A Lei n. 8.245/91 (art. 27) assegurou o direito do locatário à preferência na aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições. O locatário preterido (art. 33) poderá reclamar perdas e danos do alienante ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer em até seis meses, a contar do registro do ato no cartório imobiliário e se, pelo menos trinta dias antes da alienação, o contrato locativo houver sido averbado na matrícula.

[666](#)

CPC, arts. 813 e s.

[667](#)

CPC, arts. 822 e s.; CPP, arts. 125 e s.

[668](#)

CPC, arts. 612 e 613 e 711 e 712; CPC de 1939, art. 348.

669

CPC, arts. 10, parágrafo único, 592, I, 593, I, e 744; CC/02, arts. 1.642, III (bens alienados pelo marido sem outorga uxória); 1.642, V (bens doados à concubina do marido); 1.314 (coisa comum); 1.359 (propriedade resolúvel); 879, parágrafo único (imóvel, com pagamento indevido); 637 (coisa vendida pelo herdeiro ao depositário). A Lei n. 6.739/79 (art. 3.º) permite que o atingido por ato de cancelamento ou declaração de inexistência de matrícula e registro de imóvel rural vinculados a títulos nulos de pleno direito possa, ao propor ação anulatória do ato, pedir o registro da citação, na forma do n. 21 do art. 167, I. Foi parcialmente modificada pela Lei n. 10.267/01.

670

CPC, arts. 685, parágrafo único, a 707 e 714; CC/02, art. 2.019.

671

LDiv, art. 7.º, que não conflita com o art. 1.575, parágrafo único, do CC/02, ante a

permissão de que o divórcio seja deferido sem a partilha de bens.

[672](#)

CPC, arts. 1.017 e 1.024; CC/02, art. 1.997.

[673](#)

CC/02, art. 1.937.

[674](#)

CC/02, art. 576. Também Lei n. 8.245/91, arts. 8.º e 27.

[675](#)

CC/02, art. 481.

[676](#)

CC/02, art. 533.

[677](#)

CC/02, art. 356.

[678](#)

CC/02, art. 538.

[679](#)

CC/02, arts. 1.715 e 1.716.

[680](#)

CC/02, arts. 1.639 e 1.657.

[681](#)

O regime dotal não foi acolhido pelo CC/02. No Programa de Arrendamento Familiar criado pela Lei n. 10.188/01, a Lei n. 10.859/04 introduziu § 6.º ao art. 3.º, para autorizar a Caixa Econômica Federal a adquirir os imóveis tombados ali referidos, desde que registrados, nos termos do art. 167, I, 36. Os contratos de aquisição, cessão, promessa de cessão e transferência de propriedade, firmados por instrumento particular com força de escritura pública, serão necessariamente registrados no serviço imobiliário ao qual seja a área atribuída.

682

Lei das Desapropriações (Dec.-Lei n. 3.365/41, art. 29) e CF, arts. 5.º, XXIV, 182, § 3.º, e 184.

683

Lei n. 4.728/65, art. 44. A Lei n. 6.404/76 inclui referências que interessam ao registro imobiliário nos arts. 9.º, 62, 89, 98, 227 e 234.

684

Lei n. 6.404/76, art. 9.º. A transferência de imóvel, para a sociedade, para integralização

do capital em outras sociedades mercantis, é registrada mediante apresentação de ata da assembleia geral ou do contrato social arquivados no Serviço de Registros de Empresas Mercantis (Lei n. 8.934/94).

[685](#)

Decreto-Lei n. 167/67, art. 30.

[686](#)

O registro é efetuado no serviço ao qual corresponde a circunscrição geográfica em que se encontra o imóvel (LNR, art. 12).

[687](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 261.330, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 506:118.

[688](#)

Lei n. 6.766/79, art. 22, alterando o texto, por ela implicitamente revogado, do art. 4.º do Decreto-Lei n. 271/67.

[689](#)

V., contudo, comentário ao art. 172.

[690](#)

Lei n. 6.766/79, art. 27. V., sobre o assunto, o Capítulo XII deste Título V, Seção II.

[691](#)

Lei n. 6.766/79, art. 49. V., ainda, comentário ao art. 160, quanto às possibilidades abertas à notificação pelo cartório de títulos e documentos.

692

Lei n. 6.766/79, art. 33, ou consignação em pagamento (CPC, arts. 890 e s.).

693

Lei n. 6.766/79, art. 26.

694

CPC, art. 639 e, ainda, art. 640.

695

Lei n. 6.766/79, art. 25. V. itens 474, 740 e 765 apreciando o mesmo assunto.

696

Para exame de aspectos da não registrabilidade do pré-contrato, v. ac. unân. do TJRS, AC 24.989, rel. Des. Ruy Rubens Ruschel, *RJTJRS*, 57:305, e ac. unân. do CSM/SP, Ap. 251.102, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 489:112. A evolução jurisprudencial posterior foi confirmada pela Lei n. 6.766/79. O CC/02, nos arts. 1.418 e 1.419, regulou a aquisição do direito real à aquisição do imóvel em favor do promitente comprador,

quando o instrumento público ou particular é registrado no serviço registral de imóveis.

697

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 222.106, *RF*, 247:170.

698

A Lei n. 9.636/98, mandou publicar (art. 50) o texto consolidado do Decreto-Lei n. 9.760/46. Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 257.900, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 499:116.

699

Definição no art. 4.º, I, da Lei n. 8.629/93, cujos arts. 21 e 22 fazem exigências específicas quanto aos instrumentos que menciona.

700

Ac. unân. do CSM/SP, AC 260.763, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 502:108 e Ap. 260.582, *RT*, 502:106.

701

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 251.462, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 491:88.

702

Lei n. 6.766/79, art. 19, § 1.º.

[703](#)

Lei n. 6.766/79, art. 18.

[704](#)

V. comentários de abertura ao Capítulo VIII deste Título V, e ao art. 246, nos quais a averbação é examinada em profundidade.

[705](#)

CC/02, art. 1.565.

[706](#)

V. cuidadoso estudo de Ademar Fioraneli, na *Revista de Direito Imobiliário*, 21:37, a ser examinado sob a nova ordem legal resultante dos arts. 1.848 e 2.042 do CC/02.

[707](#)

CF, arts. 5.º, *caput*, e inciso XXII, e 170, III.

[708](#)

Nesse sentido a seção sobre loteamentos no Capítulo XX das Normas Gerais de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo.

[709](#)

Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Ferreira de Oliveira, *RF*, 245:163.

[710](#)

Lei n. 6.766/79, art. 20.

[711](#)

V. comentário ao art. 195 e, para a jurisprudência, o Capítulo XII deste Título V.

[712](#)

Ac. unân. da 7.^a Câm. Civ. do TJRJ, Ap. 335, rel. Des. Décio Cretton, *RT*, 490:211.

[713](#)

V. Lei n. 6.404/76, art. 234.

[714](#)

V. Lei n. 6.404/76, arts. 227, § 3.º, 228, § 3.º, e 229, § 4.º. Ac. unân. da 5.^a T. do TFR, AC 80.266-SP, rel. Min. Sebastião Alves dos Reis, *DJU*, 31 maio 1984, p. 8652. A Lei n. 8.934/94 confirmou a registrabilidade quando o ato for confirmado por certidão da Junta Comercial (art. 64).

[715](#)

V., a propósito, excelente estudo de Elvino Silva Filho, sob o título *Incorporação de sociedade anônima, registro ou averbação?*, que esgota a matéria, no *Boletim do IRIB* (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil), n. 38, referente a julho de 1980. V., a respeito do título a ser apresentado no registro de

sociedades que não sejam por ações, o comentário ao art. 221.

[716](#)

V. Lysippo Garcia, *O registro de imóveis*; a transcrição, v. 1, p. 141-3; Clóvis Beviláqua, *Código Civil comentado*, v. 3, p. 69.

[717](#)

Abandonam a designação englobada, por exemplo, os arts. 189, 263 a 265, 285, § 2.º, e 288. A repetição mostra que se trata de simples questão de nomenclatura, acrescentando *registro* às outras denominações, sem que o legislador se tenha preocupado com o acerto sistemático da questão. No art. 177, *registro* é utilizado na significação comum, alheia à prevista no art. 168. Ali o verbo *registrar* aparece no sentido genérico de assinalação por escrito, sem as conotações do art. 168. A Lei n. 8.929/94, que instituiu a cédula de produtor rural, determinou, no art. 12, que, “para ter eficácia contra terceiros” a cédula deve ser inscrita no cartório de registro de imóveis do domicílio do emitente.

[718](#)

V. comentário ao art. 232.

719

A Lei n. 6.404/76 inclui diversas referências ao registro imobiliário, conforme lembrado em nota ao comentário do art. 167.

720

Mesmo escrevendo antes do CC/16, Lafayette acentuava aspectos que terminaram por tornar obrigatório o registro. Anotou no seu *Direito das coisas* (p. 130) que “a transcrição em todo o caso imprime ao ato a desejada publicidade e constitui, para o adquirente, uma fonte segura de esclarecimento sobre pontos que muito lhe importa averiguar”. Todavia, já decidiu a 4.^a T. do STJ (REsp 186-PR, rel. Min. Bueno de Souza, DJU, 31 out. 1989, p. 16557) ser admissível “a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de contrato de compromisso de compra e venda desprovido de registro imobiliário”.

721

V. comentário ao art. 2.º.

722

A Lei n. 6.634/79 dispôs sobre a faixa de fronteira, penalizando (art. 4.º, par. único) o

tabelião e o registrador com multa de 10% sobre o valor do negócio irregularmente realizado, independentemente de sanções penais ou civis cabíveis. V., ainda, CF, arts. 20, § 2.º, e 91, § 1.º, III.

[723](#)

V. comentário ao art. 246.

[724](#)

Lei n. 6.766/79, art. 21.

[725](#)

CF, art. 96, II.

[726](#)

CF, art. 169.

[727](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 257.912, de Santo André, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 499:116.

[728](#)

“Cartório da situação do imóvel” (art. 169) está, em primeiro lugar, na comarca, e, em sendo caso, numa das circunscrições nas quais a comarca seja dividida, na forma da lei local. Havendo desmembramento territorial posterior, as certidões emitidas deverão

indicar o período em que a área foi atribuída a certo serviço de registros.

729

Desmembramento na Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79) tem significado específico, não confundível com o deste art. 170, como se vê no comentário ao art. 235. A LNR distinguiu (art. 29) *desmembramento* e *desdobramento*. V., a propósito, o capítulo sobre a responsabilidade do delegado.

730

O art. 1.502 do CC/02 menciona, alterando para pior a LRP, “município da estação inicial da respectiva linha” para o registro de hipoteca de vias férreas, pois faz preponderar a divisão política sobre a judiciária. Em 1916 se compreendia a predominância do Município ante a natureza privada das companhias de estradas de ferro, sem os grupos empresariais públicos criados na segunda metade do século XX. V. também sobre o tema Parecer de Elvino Silva Filho, in *Boletim da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo*, n. 111, p. 49 e s.

731

Em sentido contrário, v. Clóvis Beviláqua, *Código Civil comentado*, v. 3, p. 482. É de notar que o grande mestre escreveu numa época em que os conglomerados ferroviários atuais não existiam. Todavia, a poderosa influência de seu notável saber jurídico prossegue orientando a jurisprudência e a doutrina nacionais, desatentas das mudanças anotadas. V., ainda, estudo de Caio Hilton de Freitas Teixeira, *Revista de Direito Imobiliário*, 23:46, jan./jun. 1989.

732

Para a distinção entre o direito real de propriedade e o exercício da soberania, v. comentário ao art. 167, no referente aos espaços livres de loteamento e ao domínio público.

733

Lei n. 6.383/76. A Lei n. 8.629/93 permite que dados referentes ao preço das benfeitorias e da terra nua para fins de reforma agrária também sejam levantados junto aos tabelionatos e cartórios imobiliários.

734

O texto publicado fala em *extintos*. É erro de revisão. O certo é *extintivos*.

[735](#)

V. comentários aos arts. 167 e 246.

[736](#)

CC/02, art. 1.784.

[737](#)

CC/02, art. 1.238.

[738](#)

As regras sobre a caução não compõem capítulo específico no CC/02, mas estão contidas na seção do penhor relativa aos títulos de crédito (arts. 1.458 a 1.460).

[739](#)

CC/02, art. 79.

[740](#)

CF, art. 176. V. no comentário ao art. 167 da LRP referência específica ao Código de Minas (nota 2).

[741](#)

Sob a epígrafe *numerus clausus*, dispõe o art. 1.306 do Código Civil português: “Não é permitida a constituição, com caráter real, de restrições ao direito de propriedade ou de

figuras parcelares deste direito, senão nos casos previstos em lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico que não esteja nestas condições tem natureza obrigacional". Sobre o assunto, ver José de Oliveira Ascensão, *Direitos reais*, p. 221 e s.

[742](#)

CC/02, art. 91.

[743](#)

CC/02, art. 1.784.

[744](#)

CC/02, art. 1.228.

[745](#)

V. comentário à abertura do Título V.

[746](#)

Lei n. 6.766/79, art. 25. O CC/02 prevê nos arts. 1.417 e 1.418 o direito real à aquisição do imóvel.

[747](#)

Lei n. 6.766/79, art. 27. V. anotação sobre o assunto no comentário ao art. 167.

[748](#)

Lei n. 5.709/71, Lei n. 6.024/74, e Lei n. 6.404/76.

749

Uma anotação de Afrânio de Carvalho, feita no início da vigência da lei, terminou por ser contrariada pelos fatos: “O registro de imóveis foi instituído para segurança dos direitos reais, que ele cobre e protege com uma sólida armadura formal. Pois bem, a nova lei, em evidente paradoxo, teima em desconhecer e contrariar essa finalidade, criando ocasiões para que a armadura se espatife, para que desapareça a segurança dos direitos reais” (Registro de imóveis, *RF*, 248:440).

750

LNR, arts. 21 e 30, XIV.

751

Observar, entretanto, como acentuado no comentário ao art. 169, que o oficial pode recusar a prenotação quando o imóvel não esteja na área da circunscrição, cujos registros lhe foram atribuídos pela lei local de organização judiciária. V. quanto a apontamento o comentário do art. 150.

752

Instância não tem aqui o significado mais comum de grau de jurisdição (ex.: juiz de

primeira instância), mas o de pedido formal do interessado. Na origem latina, *instantia* tinha, entre outras, a acepção de pedido insistente, veemente.

[753](#)

Para exceção ao princípio, v. comentário ao art. 230.

[754](#)

No referente a custas, v. comentários aos arts. 12 e 14.

[755](#)

V. comentário ao art. 12, que completa a informação sobre o ingresso do título no protocolo.

[756](#)

V. comentário ao art. 184.

[757](#)

V. *desmembramento* e *unificação* nos comentários aos arts. 234 e 235.

[758](#)

Lacerda de Almeida (*Direito das cousas*, p. 195) assinala que a trasladação ou cópia da escritura, por inteiro, seria o modo mais claro e inequívoco de transferir para o

registro todas as informações de que os interessados pudessem carecer em relação ao domínio do imóvel e aos ônus de que pudesse estar gravado. Essa orientação estaria mais afinada com a índole do registro predial. Entretanto, “é trabalhosa, demorada e não se presta a tão pronto exame, como o lançamento nos respectivos livros, por extrato, das declarações essenciais ou forças da escritura. Com isso, contenta-se a lei, e no determinar quais as declarações essenciais que devem constar do registro, quais as que podem ser omitidas, coopera, pode-se dizer, o bom senso com o legislador”.

759

Gilberto Valente da Silva, com Walter Ceneviva et al., em *A Lei dos Registros e o direito imobiliário*, 1976, p. 71.

760

Diferentemente do imóvel urbano, o rural deve ter *denominação*, isto é, nome que o distinga, sem exclusividade, de outros.

761

“Não pode merecer ingresso no registro imobiliário a certidão de penhora à qual falta

expressa menção ao número do registro geral da cédula de identidade dos devedores ou ao de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda” (Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 256.369, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 496:105). Os atos notariais e os instrumentos particulares com força de escritura pública obedecerão aos requisitos previstos na Lei n. 7.433/85.

[762](#)

Código Tributário Nacional, art. 33.

[763](#)

O CC/02 não reproduziu a regra do CC/16 (art. 1.163) quanto ao pacto comissório. Todavia, o registrador deve atentar para o art. 1.428 do Código atual, afirmador da nulidade de cláusula que autorize o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia se a dívida não for paga no vencimento. Depois de vencido o prazo, é deferido ao credor e ao devedor aceitar a dação em pagamento.

[764](#)

RJTJSP, 129:58.

[765](#)

Decreto n. 4.857/39, arts. 247 a 249, 252 e 257. V. adiante comentário ao art. 299.

766

O Município tem autonomia (CF, arts. 18 e 30), mas se subordina à lei geral da União (CF, art. 24 e seus parágrafos).

767

Lei n. 6.766/79, art. 19: em edição anterior sugeriu-se prazo de trinta dias, mas o de quinze dias parece mais compatível com a finalidade objetivada.

768

CC/02, art. 1.225: enumera os direitos reais que só se transferem pelo registro ao título (art. 1.227).

769

Arts. 982 e s.

770

Arts. 1.784 e s.

771

A compra e venda é a alienação onerosa típica (CC/02, arts. 481 e s.). O direito real de promitente comprador do imóvel (CC/02, arts. 1.417 e 1.418) também se enquadra

nessa espécie. Na preempção ou preferência da lei civil (CC/02, arts. 513 a 528), o comprador se obriga perante o vendedor a dá-la para que este exerça a prelação. No Estatuto da Cidade a situação se altera: o vendedor apenas comunica sua intenção de venda à Municipalidade, e esta exerce, ou não, o decorrente direito à primeira escolha de uma das alternativas.

772

V., na Lei n. 6.404/77, exemplo de lançamentos relacionados com as sociedades anônimas, com repercussão registrária, nos arts. 62, § 4.º, e 73, § 3.º. Sobre o assunto, ainda, v. comentário ao art. 167, no inciso referente às averbações.

773

A emissão de debêntures passou a ser inscrita no registro do comércio (Lei n. 10.303/01).

774

Lei n. 6.404/76, art. 52. A Lei n. 10.303/01 alterou o inciso II do art. 62, excluindo o registro previsto no art. 178, I, derogado nessa parte.

775

A constituição de garantias reais continua a ser lançada no registro de imóveis, mesmo depois da Lei n. 10.303/01.

776

A natureza eminentemente mercantil e obrigacional levou à dispensa de seu registro imobiliário, mantido apenas para as garantias reais.

777

Lei n. 6.404/76, art. 70.

778

A garantia real pode ser constituída cumulativamente com a garantia flutuante (LSA, art. 58, § 2.º).

779

V., a respeito, os comentários aos arts. 172, 251 e 291. Com referência ao art. 167, v. a parte final do parágrafo n. 406.

780

V. comentário ao art. 176 e referência à análise feita pelo Juiz Gilberto Valente da Silva.

781

CF, art. 5.º, II.

782

V. comentário ao art. 1.º e análise das transformações da escrituração imobiliária na abertura do Capítulo II, precedendo o art. 172.

783

V. comentário ao art. 205, onde examino o fim e os efeitos da prenotação.

784

Se o imóvel não estiver dentro do limite territorial da circunscrição, pode o oficial recusar-se a lançar o título em seu protocolo (v. comentário ao art. 169).

785

Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 496:103.

786

V., com maior extensão, o assunto, nos comentários aos arts. 203 e 204, que têm pertinência com o trânsito em julgado da sentença proferida na dúvida.

787

V. comentário ao art. 191.

788

O art. 5.º da LNR também os chama de titulares dos serviços de registro.

[789](#)

LNR, arts. 20, 21 e 28.

[790](#)

LNR, art. 20, § 2.º. A distinção entre o oficial, seus prepostos e auxiliares é feita, em maior extensão, nos comentários aos arts. 2.º, 3.º e 28. V., quanto à dispensa de autorização, o comentário ao art. 3.º.o.

[791](#)

V. comentário ao art. 174 e, especialmente, ao art. 210.

[792](#)

V. comentário ao art. 182.

[793](#)

V. comentário ao art. 189.

[794](#)

Ementa do acórdão no *DJU*, 13 dez. 1976, p. 10713.

[795](#)

CC/02, art. 533.

[796](#)

V. comentário ao art. 235.

797

Lei n. 4.380/64, arts. 60 a 63, observadas, no que couberem, as normas da Lei n. 7.433/85 (art. 1.º).

798

Arts. 1.492 a 1.501.

799

V. comentários aos arts. 21 e 174.

800

Os requisitos para impedir registro no mesmo dia indicado na lei civil são: um só imóvel e credores diversos; ônus de duas hipotecas ou uma hipoteca e outro direito real (CC/02, art. 1.225); incidência sobre o imóvel no todo ou em parte; credores diversos, de cada ônus; escrituras do mesmo dia sem hora de lavratura.

801

V. comentário ao art. 192.

802

V. comentário ao art. 186.

803

V. comentários aos arts. 198 e s.

804

Clóvis Beviláqua, *Código Civil comentado*, v. 3, p. 456-7.

[805](#)

Aspectos da oposição entre o direito pessoal e o direito real são referidos nos comentários aos arts. 190 a 192.

[806](#)

Direito das cousas, p. 196.

[807](#)

V., ainda, comentário ao art. 192.

[808](#)

V. comentário ao art. 182.

[809](#)

V. comentário ao art. 205.

[810](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 257.341, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 499:113.

[811](#)

CPC, art. 593, II.

[812](#)

O art. 659 do CPC foi modificado pela Lei n. 10.444/02, para impor o registro da penhora “sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669)”. O executado será o

depositário do bem, assim penhorado, onde quer que se situe (art. 5.º). V., ainda, o art. 240 desta LRP.

813

Código Civil comentado, cit., v. 3, p. 457.

814

V., para maior amplitude do tema, o comentário do art. 191.

815

V. comentário ao art. 198. A LNR igualou notários e registradores de imóveis na previsão de fé pública aos atos que pratiquem no cumprimento de suas funções. O serventuário de imóveis não pode pôr em questão a fé do tabelião, quando este consigne no ato notarial que lhe foram exibidos e se acham arquivados os documentos previstos na Lei n. 7.433/85. V., ainda, comentários aos arts. 1.º e 2.º, quanto à delegação outorgada pelo Poder Público.

816

Lei n. 6.766/79, art. 18. V., no Capítulo XII deste Título V, o comentário integral sobre o parcelamento do solo urbano.

817

Lei n. 6.766/79, art. 9.º.

[818](#)

Lei n. 6.766/79, art. 18, II, e Lei n. 4.59 1/64, art. 32, c.

[819](#)

O Juiz Gilberto Valente da Silva, em comunicação ao VII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, acentuou o caráter puramente subjetivo dessa avaliação.

[820](#)

V. comentário ao art. 1.º.

[821](#)

Lei n. 4.59 1/64, arts. 29 a 32.

[822](#)

Foi, assim, revogada a redação dada pela Lei n. 7.182/84 ao art. 4.º da Lei n. 4.59 1/64.

[823](#)

Walter Ceneviva, Lavratura de escrituras públicas: nova legislação, *RT*, 640:9.

[824](#)

No comentário ao art. 161 há exame extenso da validade de certidão expedida pelo cartório de registro de títulos e documentos.

[825](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AC 258.773, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 500:103.

[826](#)

Lei n. 6.766/79, art. 26. O CC/02 não impõe a obrigação do reconhecimento de firma (art. 654, § 2.º): “o terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida”. Omitida a exigência e assim expressamente manifestada no instrumento, com a identificação de quem a dispensou, a registrabilidade não é condicionada ao reconhecimento.

[827](#)

Lei de Introdução ao Código Civil, art. 2.º, § 2.º.

[828](#)

V., especialmente, os comentários aos arts. 176 e 236.

[829](#)

Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 496:102.

[830](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 234.714, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 250:251.

[831](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 229.575, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 247:162.

[832](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 231.812, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 247:167.

[833](#)

No comentário ao art. 176, a matrícula é examinada em maior profundidade.

[834](#)

V. também comentário ao art. 195.

[835](#)

V., a propósito, Walter Ceneviva, Lavratura de escrituras públicas..., cit., *RT*, 604:9.

[836](#)

Decreto n. 93.240/86, que regulamentou a Lei n. 7.433/85.

[837](#)

V. comentário ao art. 21.

[838](#)

CF, art. 37, § 6.º. V., ainda, comentário ao art. 28.

[839](#)

V. comentário ao art. 204. Para Eduardo Sócrates C. Sarmiento (*A dúvida na nova*

LRP, p. 11) a *dúvida* é a forma pela qual “o serventuário de justiça, diante de incerteza quanto à prática ou não de ato que lhe é imposto pelo ordenamento jurídico ou solicitação de qualquer interessado, submete-o à prévia apreciação judicial, para que se determine ou decida, formalmente, qual a orientação a ser tomada ou como o ato deve ser executado”. A orientação jurisprudencial impõe ao registrador o dever de verificar o ajuste de título que lhe seja apresentado, mesmo judicial, às normas próprias do direito registral.

840

LNR, art. 30, XIII.

841

CC/02, art. 1.496; Decreto-Lei n. 58/37, art. 2.º, § 1.º, e Lei n. 4.591/64, art. 32, § 6.º. Além dessas disposições, a própria LRP alinha exceções ao procedimento de dúvida nos arts. 262, 280 e 281, cujos comentários devem ser lidos. A *dúvida inversa* é criação pretoriana condenável, pois a lei põe à disposição do interessado os meios para resolver dificuldade com o registro de qualquer

título. Entretanto, v., em sentido contrário, *JTJSP*, 25:585, 34:313; AC 76-4/9.

842

V. comentário de abertura ao Capítulo III, “Do processo de registro”, neste título. Na AC 105-6/1 do CSM/SP.

843

RTJ, 107:628. O aresto faz generosa referência à mesma tese sustentada neste livro.

844

Boletim do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 22:91.

845

V. debate incidente na AC 587.033.937, rel. Des. Elias Elmyr Manssour, *Boletim do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil*, 21:89.

846

O art. 19 revogou o art. 32, § 6.º, da Lei n. 4.59 1/64, no que se refere ao prazo.

847

V. comentário ao art. 217. Para não averbação do protesto contra alienação de bens, v. comentário ao art. 167, II, e ac. do

CSM/SP, AC 59-0, rel. Des. Adriano Marrey, *RJTJSP*, 68:440.

[848](#)

CF, art. 125. Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 286.908, rel. Des. Adriano Marrey, *RT*, 539:103.

[849](#)

STJ CComp 6.815, 2.^a Seção, rel. Min. Geraldo Sobral, j. em 24-11-1987. V., ainda, CComp 5.649-AL, rel. Min. Washington Bolivar de Brito, *RTFR*, 111:217, e Ag. 37.891-MA, rel. Min. Otto Rocha, *DJU*, 15 abr. 1982.

[850](#)

V. comentário ao art. 296.

[851](#)

Laudelino Freire, *Suscitar*, in *Grande e novíssimo dicionário da língua portuguesa*, v. 5. V., no primeiro parágrafo do comentário ao art. 198, a distinção criada pela LNR quanto à dúvida “levantada pelo interessado”.

[852](#)

Lei n. 6.766/79, art. 18, § 2.^o.

[853](#)

Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 494:87. O órgão encarregado de exercer a função reguladora de caráter normativo é o designado pela lei estadual.

854

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 251.102, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 489:112.

855

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 257.341, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 499:113.

856

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 247.724, rel. Des. Martins Ferreira, *AF*, 255:251.

857

Para sustentação da natureza administrativa da dúvida, v. *RTJ*, 50:196; *RT*, 500:99; *JTJSP*, 34:172.

858

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 231.812, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 247:167. V., neste capítulo, os parágrafos n. 495 e 507.

859

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 260.311, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 502:106.

860

CPC, art. 50. V., todavia, em sentido contrário, esta decisão: “Não se pode ter, no processo administrativo da dúvida, a existência de lide, que justifique a convocação de terceiro para assistir a uma das partes” (Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 260.693, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 502:107).

861

Arruda Alvim, *CPC comentado*, v. 3, p. 6.

862

CPC, art. 50, parágrafo único. Arruda Alvim (*CPC comentado*, cit., p. 21) escreve que a hermenêutica aplicável a esse parágrafo único deve ser a mais ampla possível.

863

CPC, arts. 62 a 80.

864

V. comentário ao art. 202.

865

CPC, art. 183.

866

CPC, art. 83. V. comentários aos arts. 200 e 201.

[867](#)

CPC, art. 286.

[868](#)

V. comentário ao art. 202.

[869](#)

RTJ, 50:196, quanto ao extraordinário, e *DJU*, 23 nov. 1992, p. 21894, quanto ao especial.

[870](#)

Ac. unân. da 2.^a T., STF, rel. Min. Decio Miranda, *RTJ*, 90:913. No mesmo sentido, *RTJ*, 97:1250.

[871](#)

CF, art. 5.^o, LV.

[872](#)

Lei n. 8.906/94, art. 1.^o; CPC, art. 36.

[873](#)

Serve de exemplo o art. 13 da Lei n. 6.367/76, que dispôs sobre o seguro de acidentes do trabalho a cargo do então denominado Instituto Nacional da Previdência Social.

[874](#)

V. comentário ao artigo anterior.

[875](#)

CF, art. 133, sendo que os limites da inviolabilidade são discutidos nos tribunais.

[876](#)

CF, art. 5.º, LXXIV.

[877](#)

CPC, arts. 1.103 a 1.210.

[878](#)

A posição do oficial no processo de dúvida é examinada nos comentários aos arts. 198 e 199.

[879](#)

CPC, art. 515.

[880](#)

CF, art. 129, II. V., ainda, comentário ao artigo seguinte.

[881](#)

Arruda Alvim, *CPC comentado*, cit., v. 3., p. 370.

[882](#)

CPC, art. 83.

[883](#)

V. comentário ao art. 198 com anotação das correntes jurisprudenciais dominantes.

[884](#)

CPC, art. 460.

[885](#)

CPC, art. 515.

[886](#)

O art. 202 afina-se, na espécie, com o disposto no art. 499 do CPC. V. comentário ao art. 200.

[887](#)

CPC, art. 499.

[888](#)

V. comentário ao art. 200.

[889](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AC 3.598-0, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez, *DJE*, 13 jun. 1985, p. 20.

[890](#)

CPC, art. 499, § 1.º. Abonando a opinião aqui emitida, v. ac. unân. do CSM/SP, AC 510-0, rel. Des. Bruno Affonso de André, *DJE*, 1.º out. 1981, p. 19.

[891](#)

V. comentário ao art. 204.

[892](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 257.341, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 499:113. A oponibilidade de recursos, na dúvida, é anotada nos comentários aos arts. 199 e 203.

893

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 257.402, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 499:114.

894

CPC, arts. 467 a 475. A *apelação* é discutida em maior extensão no comentário ao art. 202. Para a oponibilidade de recursos em geral, *v.*, ainda, o comentário ao art. 199.

895

CPC, arts. 530 a 534. O cabimento dos embargos fica submetido à existência, no tribunal estadual, de órgão competente para seu julgamento.

896

CPC, arts. 464 e 465 e 533 a 538. Quanto aos efeitos do trânsito em julgado, *v.* comentário ao art. 204. Na *RT* 674:254 encontra-se aresto do STF, sendo rel. o Min. Célio Borja, em que se confirma a orientação de descaber o recurso extraordinário em caso de dúvida.

[897](#)

Lei n. 8.906/94, art. 1.º, e CPC, arts. 36 e 38.

[898](#)

V. comentário ao art. 254.

[899](#)

V. comentário ao art. 198.

[900](#)

V. comentários aos arts. 248 e 249.

[901](#)

V. comentário ao art. 202.

[902](#)

CPC, art. 143.

[903](#)

Como se anotou no exame do art. 198, a natureza administrativa da dúvida libera-a de maior formalismo. Entretanto, feita a prenotação, tem o interessado direito adquirido ao exame e ao registro do título, bem como à prioridade consequente da entrada no protocolo, no dia desta.

[904](#)

V. comentário ao art. 198.

[905](#)

Interessante súmula de elementos doutrinários essenciais se encontra neste aresto: “O processo de dúvida não deve ser instaurado de ofício, só podendo ser suscitado a requerimento do apresentante. Qualquer pessoa é habilitada a apresentar títulos a registro, incumbindo, a quem o fizer, as respectivas despesas. É nulo o processo de dúvida, se nele não existe qualquer interessado” (Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 262.489, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 508:113). Sobre a natureza da dúvida, v., também, comentário ao art. 199.

906

O tema é tratado em maior extensão no comentário ao art. 182. V. o exame da matéria no ac. unân. do CSM/SP, na AC 10.380-0/1, rel. Des. Onei Raphael, que afirma: “a decisão da dúvida tem caráter administrativo, impedindo a formação de coisa julgada material, não impedindo assim que terceiro interessado a suscite novamente” (*Revista de Direito Imobiliário do IRIB*, 27:101).

907

CF, art. 5.º, XXXV.

908

A instituição previdenciária tem sido designada, ao longo do tempo, por várias siglas (IAPAS, INPS e, atualmente, INSS) em sequência que parece fadada a continuar.

909

Ac. unân. do TJSC, AC 11.196, rel. Des. Reynaldo Alves, *RT*, 490:195.

910

A prenotação da inscrição do bem de família é regulada de modo específico. Apresentada a reclamação, depois de esgotado o prazo do edital para inscrição, o oficial fornece cópia autêntica ao instituidor, restituindo-lhe a escritura, com declaração da suspensão do registro, e cancelando a prenotação (v. comentário ao art. 264).

911

V. comentário ao art. 14.

912

Ac. unân. da 1.^a Câm. Civ. Esp., TJRS, Ap. 22.149, rel. Des. Athos Gusmão Carneiro, *RJTJRGS*, 52:255.

913

CF, art. 24, IV e § 1.^o.

[914](#)

CPC, art. 20.

[915](#)

Ac. unân. da 3.^a Câm. Civ. do TJRS, Ap. 26.478, rel. Des. Pedro Soares Muñoz, *RJTJRGs*, 60:386.

[916](#)

CF, art. 24, § 1.^o, e LNR, art. 4.^o. V., ainda, o comentário do art. 8.^o.

917

V. comentários aos arts. 182 e 183.

918

A extensão e a profundidade das mudanças introduzidas aos arts. 212 e 213 da LRP exigiram da Corregedoria-Geral da Justiça do TJSP a edição de provimento pelo Corregedor-Geral Des. José Mario Antonio Cardinale (Processo CG 651/04) aprovando parecer dos juizes auxiliares José Marcelo Tossi Silva e Luis Paulo Aliende Ribeiro. São dois documentos com cerca de sete mil palavras, publicados no *DO/PJ-SP* de 26 de janeiro de 2005.

919

Anota José Mário Junqueira de Azevedo (*Do registro de imóveis*, p. 34) que “em nosso direito não se empresta à matrícula e ao registro valor absoluto”. A presunção é absoluta “em relação aos contratantes que por ela se obrigam, nos termos em que contrataram. Não assim em relação a terceiros que ao registro podem opor contradita que venha a elidir seus efeitos”.

920

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 257.721, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 499:116.

921

Ac. por maioria, 1.^a Câm. Civ. do TJSP, Ap. 275.809, rel. Des. Oliveira Lima, *RT*, 541:89. V., porém, comentário ao art. 216.

922

V., nesse sentido, os comentários aos arts. 189 e 199, na medida em que consideram a condição de *apresentante*, e, ainda, aos arts. 200 e 203, especialmente quanto ao inciso II, 205 e 207.

923

A posição do terceiro foi examinada nos comentários aos arts. 202 e 203.

924

CPC, art. 81. “A retificação de direitos inscritos, envolvendo a retificação do registro, seja contenciosa ou não, torna imprescindível a presença do Ministério Público” (Ac. unân. da 2.^a T. do STF, RE 89.149-8-SC, rel. Min. Djaci Falcão, *RT*, 538:236). A competência, mesmo em sede de jurisdição voluntária, é da Justiça Federal quando a União é requerente (Ac. unân. da 2.^a T., TRF,

3.^a R., AgI 1.503, rel. Aricê Amaral, *RJTRF*,
3.^a R., 10:29).

[925](#)

V. comentário aos arts. 174 a 217, bem como a abertura do Capítulo IV.

[926](#)

O conceito de *ocupante a qualquer título* amplia o de possuidor (CC/02, art. 1.196) até para acolher invasões coletivas, não resistidas pelo titular. Mesmo para imóveis, o CC/02 adota, na aquisição por ocupação, os elementos da não posse de imóveis (art. 1.262). A ocupação é estado de fato, sempre dependente de prova.

[927](#)

CC/02, art. 1.198.

[928](#)

Arts. 1.314 e 1.331; arts. 30 e s.; art. 50.

[929](#)

V. comentário ao art. 160.

[930](#)

CPC, art. 231, ao admitir a citação editalícia quando “ignorado, incerto ou inacessível o

lugar em que se encontra” o destinatário (inciso II).

931

As concessões mútuas são sujeitas à verificação formal do delegado (CC/02, arts. 840 a 850).

932

CC/02, arts. 98 a 103.

933

V., quanto à prenotação, o comentário dos arts. 182 e 183.

934

CPC, art. 213.

935

CPC, arts. 297 e s.

936

CPC, arts. 41 a 45. Quanto à realização da prova pericial, v. arts. 420 a 439 do CPC, com as alterações introduzidas pela Lei n. 8.455, de 24 de agosto de 1992.

937

Ac. unân., 1.^a T., STF, RE 88.628-GO, rel. Min. Rafael Mayer, *RTJ*, 91:269; ac. unân.,

2.^a T., RE 89.149-2-SC, rel. Min. Djaci Falcão, *RTJ*, 96:763.

938

Enneccerus, Kipp & Wolff, *Derecho de cosas*, p. 223. A retificação é possível mesmo que resulte em aumento de área quando a aquisição for feita *ad corpus*, principalmente se o Estado reconhece que o bem é de domínio privado e manifesta não ter interesse no processo (ac. unân. da 1.^a T. do TJMS, AC 755/87, rel. Des. Rubens Bergonzi Bossay, *Revista de Direito Imobiliário do IRIB*, 28:139).

939

Afrânio de Carvalho, Registro de imóveis, *RF*, 255:182.

940

Além dos exemplos, dados nos arestos adiante, a alteração pode incluir fontes de água, passagens mais fáceis, entre casos encontrados na prática.

941

Ac. unân. do 4.^o Gr. Câm. Civ., rel. Des. Basileu Ribeiro Filho, TJGB, *RJTJRJ*, 36:85. V. também *RT*, 495:234.

942

Ac. das Câm. Civ. Reun. do TAPR, EI 34/76, rel. Des. Plínio Cachuba, *RT*, 504:222.

943

Ac. unân. da 3.^a Câm. Civ. do TJRS, Ap. 24.921, rel. Des. Peri Rodrigues Condessa, *RJTJRS*, 55:383. Em outro aresto, relatado pelo Des. Ladislau Fernando Rohmelt, decidiu o mesmo TJRS que “a retificação por meio administrativo, não contencioso, é possível quando se trata de mero erro formal, que não afeta o objeto mesmo do registro” (Ac. unân. da 2.^a Câm. Cív. do TJRS, *RJTJRS*, 50:325).

944

Ac. unân. da 5.^a Câm. Civ. do TJSP, Ap. 218.932, rel. Des. Alves Braga, *RF*, 250:247. V., ainda, comentário ao art. 216.

945

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 233.777, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 249:199. V., também, ac. unân. da 5.^a Câm. Civ. do TJSP, Ap. 247.202, rel. Des. Coelho de Palma, *RT*, 489:82.

946

CC/02, arts. 104, I, 105 e 3.º, I.

[947](#)

CC/02, arts. 104, II, 166, II e III.

[948](#)

CC/02, arts. 104, III, 107 a 109.

[949](#)

CC/02, arts. 186 a 188. O *caput* do art. 214 sofre de contradição interna, pois submete a nulidade de pleno direito a prova apreciada em juízo. Apesar do defeito doutrinário, ajusta-se à garantia fundamental da defesa. Ver, ainda, o item “O bloqueio da matrícula”, logo adiante.

[950](#)

CC/02, arts. 104 a 109, 166 a 170.

[951](#)

CC/02, art. 184.

[952](#)

V. comentários aos arts. 249, 250 e 253. CF, art. 5.º, LV.

[953](#)

Alinha a decisão do saudoso juiz as seguintes posições doutrinárias a seu favor: Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*: parte

geral, t. 4, p. 42, § 366; Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições*, v. 1, p. 375, n. 109; Orlando Gomes, *Introdução ao direito civil*, p. 354, n. 247; Carvalho Santos, *Código Civil brasileiro interpretado*, v. 3, p. 254, n. 2; Washington de Barros Monteiro, *Curso de direito civil: parte geral*, p. 277.

954

Ac. unân. da 1.^a T. do STF, RE 90.530-RJ, rel. Min. Xavier de Albuquerque, *RTJ*, 94:345.

955

CF, art. 5.^o, LV.

956

CF, arts. 5.^o, *caput*, XXII, XXIII, e 170, II.

957

CPC, art. 173, especialmente nos incisos I e II.

958

Art. 1.^o da lei revogada.

959

A conclusão é de Clito Fornaciari Jr., *Revista de Direito Imobiliário*, 12:22, jul./dez. 1983, prefixando a orientação que veio a ser seguida pela Carta Magna.

960

Redação do § 5.º dada pelo art. 3.º da Lei n. 11.127/05.

961

A Lei n. 11.101/05 não se aplica a empresas públicas e sociedades de economia mista, bem como a instituições financeiras, públicas ou privadas, cooperativas de crédito, consórcios, entidades de previdência complementar, sociedades operadoras de planos de assistência à saúde, sociedades seguradoras, sociedades de capitalização e outras entidades legalmente equiparadas às anteriores (art. 2.º, I e II).

962

Enneccerus, Kipp e Wolff chamam tais registros de “inscrições viciosas” (*Derecho de cosas*, cit., p. 210). Esses registros não são os que produzem inexatidão, mas os que não deviam ter sido praticados. São ineficazes (por não serem permitidos ou praticados sem serem *do* cartório) ou são eficazes, embora proibidos (permitidos quanto ao conteúdo, mas efetuados com infração de formalidades legais).

963

Lei n. 11.101/05, art. 129, parágrafo único.

964

O ato pode ser declarado ineficaz ou revogado, ainda que motivado com base em decisão judicial, nos limites dos arts. 131 e 138 da Lei n. 11.105/05, feito o registro mediante sentença revocatória com trânsito em julgado, certificado no título judicial.

965

Ac. unân., 1.^a T., STF, rel. Min. Rafael Mayer, *RTJ*, 94:689.

966

V. comentário ao art. 213.

967

CF, art. 5.^o, XXXV.

968

Não se aplica à espécie o parágrafo único do art. 152, pela restrição formal à prova do negócio jurídico imobiliário real.

969

CPC, art. 593. Também, Código Tributário Nacional, art. 185.

970

Pode, porém, o titular de um deles, na via administrativa, pedir o cancelamento de seu registro ou anuir ao requerimento do titular do outro.

[971](#)

Ac. unân. da 3.^a Câm. Civ. do TJRS, AC 25.871, rel. Des. Antonio V. Amaral Braga, *RJTJRS*, 58:337.

[972](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 261.471, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 504:133.

[973](#)

Ac. da 1.^a Câm. Civ. do TJRS, Ap. 26.444, rel. Des. Oscar Gomes, *RTJRS*, 61:422. No RE 106.050-1-CE, a 1.^a T. do STF, rel. Min. Rafael Mayer (*RTJ*, 117:822), considerou “razoável o entendimento de que falta interesse e legitimidade ao confinante proprietário de imóvel distinto e autônomo, estranho à divisão, para propor a nulidade ou retificação do registro imobiliário respectivo...”.

[974](#)

V. comentário ao art. 217.

[975](#)

Observam Enneccerus, Kipp e Wolff (*Derecho de cosas*, v. 1, p. 182) que o registro imobiliário só atua a pedido do interessado. A declaração deste é “receptiva”.

[976](#)

“O simples portador ou ‘apresentante material’ que leva um título para ser transcrito no registro imobiliário não tem legitimidade para impugnar dúvida suscitada pelo oficial de registro nem para recorrer da sentença que a aprecia, ainda que seja advogado” (Ac. unân. da 4.^a Câm. Civ. do TJRS, AC 24.488, rel. Des. Alaor A. W. Terra, *RJTJRS*, 56:278).

[977](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 252.192, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 493:103.

[978](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 251.775, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 489:116.

[979](#)

V. comentário ao art. 14.

[980](#)

Os atos a título gratuito são sujeitos a restrição especial. V. comentário ao art. 218.

[981](#)

V. art. 246, parágrafo único, e os comentários aos arts. 248 a 251.

[982](#)

V. comentário ao art. 217.

[983](#)

CC/02, art. 539.

[984](#)

Clóvis Beviláqua, *Código Civil comentado*, v. 4, p. 334.

[985](#)

CC/02, art. 548.

[986](#)

José Mário Junqueira de Azevedo, *Do registro de imóveis*, p. 42.

[987](#)

Determina o art. 1.419 do CC/02: “O penhor agrícola e o penhor pecuário somente podem ser convençionados, respectivamente, pelos prazos máximos de três e quatro anos, prorrogáveis, uma só vez, até o limite de igual tempo”. Havendo prorrogação, é averbada à margem do registro, a requerimento do credor e do devedor.

[988](#)

CF, art. 226, § 5.º.

[989](#)

Ponderou Caio Mário da Silva Pereira, escrevendo antes da vigência da LRP/73, que, “no sistema brasileiro, a eficácia do registro ‘asenta na observância das formalidades extrínsecas e intrínsecas a que se subordina’” (*Instituições de direito civil*, v. 4, p. 116). Do ponto de vista do registro imobiliário, entretanto, a observação a ser feita pelo oficial é apenas das formalidades exteriores ao ato, não lhe sendo permitido indagar da substância do negócio jurídico. Ainda: *RT*, 541:245.

[990](#)

V. comentário ao art. 289.

[991](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AC 267.760, rel. Des. Andrade Junqueira, *RF*, 267:186.

[992](#)

Lei n. 6.739/70, arts. 1.º e 2.º.

[993](#)

Para que a escritura seja registrável, deve incluir referência ao cumprimento das exigências impostas pela Lei n. 7.433/85.

[994](#)

CC/02, art. 221. A escritura pública (CC/02, art. 215), sem indicação de duas testemunhas, pode ser registrada.

995

V. comentário ao art. 194. Para atas de sociedades anônimas, v. Lei n. 6.404/76, arts. 98 e 234.

996

V. comentário ao art. 129, especialmente quanto ao inciso 6.º.

997

CPC, art. 337.

998

A EC n. 45/04 deslocou a competência para o *exequatur* ao STJ, alterando os arts. 102, I, h, e 105, I, i.

999

V. comentários aos arts. 163 e 129, 6.º.o.

1000

O art. 590 do CPC foi revogado pela Lei n. 11.232/05. Tratando-se de carta de arrematação, como em qualquer ato judicial, não cabe ao serventuário questionar ponto decidido pelo juiz. “Na arrematação está o

título de domínio do arrematante, em seu sentido substancial; no auto de arrematação se tem o seu título de domínio no sentido formal, traduzindo a carta o seu instrumento, tal qual o traslado é o instrumento de escritura pública lavrada nas notas do tabelião” (Ac. unân. do CSMSP, AgP 247.106, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 254:256, anterior à revogação do art. 590 do CPC). Quanto aos característicos exigidos para o registro, v. comentário ao art. 225.

1001

CPC, art. 1.027.

1002

CPC, arts. 91 e s.

1003

CC/02, art. 1.246: “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”.

1004

V. íntegra do provimento no *Boletim do IRIB* n. 157, jun./1990, e aresto no *DJU*, 4 dez. 1989, p. 17871 (ac. da 1.^a Seção, no CComp 484-SP, rel. Min. José de Jesus Filho).

[1005](#)

Ac. das Câm. Civ. Reun. do TJPR, rel. Des. Ossian França, *Par. Jud.*, 28:14.

[1006](#)

Lei n. 8.629/93, art. 22.

[1007](#)

Tratando-se da primeira matrícula, o oficial a efetua na forma do art. 228.

[1008](#)

V. comentário ao art. 213.

[1009](#)

Ac. da 2.^a Câm. Civ. do TJRS, Ap. 26.999, rel. Des. Ladislau Fernando Rohmelt, *RJTJRS*, 65:221.

[1010](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 295.105, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 504:130.

[1011](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 262.031, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 504:134. V., ainda, *RT*, 493:106.

[1012](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 231.783, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 249:199.

[1013](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 252.288, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 490:105.

[1014](#)

CC/02, art. 1.238.

[1015](#)

CPC, art. 945.

[1016](#)

V., quanto aos requisitos da matrícula, o art. 176, parágrafo único, II.

[1017](#)

CF, arts. 183 e 191.

[1018](#)

O legislador preferiu a forma feminina (a usucapião), introduzindo, sem nenhuma necessidade ou conveniência, elemento diferenciador do gênero masculino, adotado pelo Código Civil de 1916. V. Walter Ceneviva, *Direito constitucional brasileiro*, 3. ed. p. 275.

[1019](#)

Lei n. 6.969/81, art. 1.º.

[1020](#)

Roteiro ampliado a contar de sugestão original do Curador José Carlos de Camargo Ferraz, para uso na capital do Estado de São Paulo.

[1021](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 226.133, rel. Des. José Carlos Ferreira de Oliveira, *RF*, 249:201.

[1022](#)

CF, art. 37, § 6.º. V., especialmente, o comentário ao art. 28 e a abertura do Capítulo VI do Título I.

[1023](#)

V. sobre sistemas registrários o comentário de abertura ao Título V, “Do registro de imóveis”. Maria Helena Diniz (*Curso de direito civil brasileiro*, v. 4, p. 99) assegura que “o sistema brasileiro ainda se acha bem longe do alemão”.

[1024](#)

V. comentário ao art. 299.

[1025](#)

Decidindo que “nos termos do art. 227 da LRP, de 1973, é imprescindível a identificação do imóvel para a sua matrícula”,

resolveu o CSM/SP (Ap. 256.548, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 497:109) que a necessidade de caracterizar o imóvel é essencial no ato da matrícula. Recorda o aresto que “até mesmo no registro das sentenças declaratórias de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial”.

[1026](#)

V., sobre esse aspecto, os comentários aos arts. 172 e 177.

[1027](#)

Em repetição excessiva, a ser corrigida numa revisão futura, a lei insiste na mesma regra nos arts. 195, 228 e 236.

[1028](#)

V. comentário ao art. 295, especialmente quanto ao parágrafo único.

[1029](#)

Ac. unân. da 1.^a Câm. Civ. do TJRS, rel. Des. Paulo Barbosa Lessa, *RJTJRGS*, 62:298.

[1030](#)

V. comentário ao art. 169.

[1031](#)

V. comentário ao art. 228. “Se o imóvel for adquirido mediante transcrição em outra circunscrição imobiliária, não pode o seu desmembramento ser averbado à margem de matrícula que se abrir no atual Cartório de Registro de Imóveis” (Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 506:119).

1032

V. comentário ao art. 197, que alude a certidão atualizada em até trinta dias de sua expedição, nos termos da Lei n. 7.433/85, conforme regulamentada pelo Decreto n. 93.240/85.

1033

A certidão atualizada será fornecida em inteiro teor, não sendo aceitável — segundo exegese que deu ao artigo correta aplicação — a que venha em relatório ou em resumo, conforme quesitos, em virtude da importância das anotações que dela decorrerão. V., a propósito, comentários aos arts. 19 e 161.

1034

Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 501:109. V., no mesmo sentido,

JTJSP, 15:502, 21:579, 30:470; *RT*, 430:136 e 451:128.

[1035](#)

V. comentário ao art. 237.

[1036](#)

V. comentário ao art. 248.

[1037](#)

Art. 5.º, LV.

[1038](#)

V. comentário ao art. 235.

[1039](#)

Enquanto o imóvel não for inteiramente transferido é desnecessário o cancelamento da matrícula e abertura de nova, pelo remanescente. Este será matriculado quando de sua alienação, oportunidade em que o cancelamento será averbado na matrícula original.

[1040](#)

Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Bruno Afonso de André, *DJE*, SP, 1.º out. 1983, p. 20.

[1041](#)

Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Nogueira Garcez, *RT*, 598:97.

[1042](#)

Em sentido contrário, a opinião da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo, então titular do 10.º Registro de Imóveis de São Paulo, *Revista do Instituto Brasileiro de Registro Imobiliário*, 3:69, 1977.

[1043](#)

V. comentário ao art. 169.

[1044](#)

V. comentário ao art. 234.

[1045](#)

A indicação foi resumida de artigo sob o título “Divisão e unificação de imóveis — procedimento para o registro”, da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo, reproduzindo contribuição por ela apresentada ao III Encontro de Oficiais de Imóveis do Brasil e divulgado na *Revista do Instituto de Direito Imobiliário do Brasil*, 3:68, 1977.

[1046](#)

V., em maior extensão, o registro do parcelamento do solo urbano, no Capítulo XII deste título. O intérprete sai de seu estudo com a impressão de que o parágrafo se destinou a suprir esquecimento do legislador, advertido

à última hora de que se olvidara do desmembramento, da divisão, do destaque de área maior.

[1047](#)

V. comentário ao art. 233, em particular quanto ao inciso II. Nicolau Balbino Filho examina a questão da descrição obrigatória do remanescente de desmembramento na *Revista de Direito Imobiliário*, 23:39.

[1048](#)

Lei n. 6.766/79, arts. 2.º e s. Essa lei tem vigência para todos os casos de parcelamento do solo que regula, pouco importando que a venda de lote seja a prazo ou a vista.

[1049](#)

CC/02, art. 132.

[1050](#)

Lei n. 6.766/79, art. 18, que, nessa parte, derogou o art. 1.º do Decreto-Lei n. 58/37 e o art. 1.º do Decreto-Lei n. 3.079/38. Para os editais, na mesma lei, v. art. 19. Para o cancelamento, v. comentário ao art. 255.

[1051](#)

Lei n. 6.766/79, art. 19, na cabeça e em seus §§ 1.º e 5.º.o.

[1052](#)

Data em que a Lei n. 6.766 foi publicada no *Diário Oficial* da União.

[1053](#)

O Corregedor-Geral da Justiça no Estado de São Paulo, Des. Adriano Marrey, em resposta a consulta do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (*DJE*, 8 fev. 1980, p. 10), entendeu que o desdobro do lote é permitido, desde que não contrarie as exigências do art. 3.º, parágrafo único, da Lei n. 6.766/79, as áreas desdobráveis tenham mais de 125 m² e não implique alteração do sistema viário. A Lei Municipal de São Paulo n. 9.413/81 definiu *desdobro* como sendo o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado. V., com referência à Lei do Parcelamento do Solo, no Capítulo XII desta obra, a Seção II.

[1054](#)

O CC/02 não incluiu norma reproduzindo precisamente o art. 631 do CC/16, mas conservou a divisibilidade do bem comum, mantida a titularidade de cada coproprietário pela sua parte, respondendo, em proporção, pelas respectivas despesas.

[1055](#)

A Lei n. 6.688/79, que isentou das exigências do art. 176 os títulos firmados entre 9 de novembro de 1939 e 31 de dezembro de 1975, não beneficia os adquirentes de lotes irregularmente alienados, pois os característicos indicados constam do Decreto n. 4.857/39.

[1056](#)

Lei n. 6.766/79, art. 37. Melhor exame das consequências da irregularidade do loteamento e do desmembramento é feito no Capítulo XII deste Título V.

[1057](#)

Lei n. 6.766/79, art. 46.

[1058](#)

Lei n. 6.766/79, art. 50. Para a responsabilidade do oficial, v. comentário ao art. 28, em face da LNR.

[1059](#)

V. comentário ao art. 168.

[1060](#)

V. os correspondentes comentários, especialmente quanto ao primeiro e ao último dos mencionados.

[1061](#)

V., nesse sentido, estudo de Orlando Gomes, na *Revista de Direito Imobiliário*, 1:12, 1978.

[1062](#)

V. estudo de José Mário Junqueira de Azevedo, em *Do registro de imóveis*, p. 58 e s.

[1063](#)

V. comentário ao art. 195.

[1064](#)

Decreto-Lei n. 3.365/41, art. 29.

[1065](#)

Com a melhor orientação decidiu o antigo TFR (rel. Min. Pedro Acioli, *DJU*, 12 mar. 1987, p. 3747) que “enquanto permanecerem resíduos a serem satisfeitos, não se há de proceder o registro de propriedade em nome do expropriante, posto que insatisfeita a indenização”.

[1066](#)

V. comentário ao art. 182.

[1067](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 229.449, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 249:197. O mesmo

CSM/SP, sendo rel. o Des. Acácio Rebouças, julgou procedente “dúvida do oficial do registro de imóveis em registrar compromisso de compra e venda se o promitente não mais possuía a disponibilidade dos direitos prometidos, porque havia alienado os imóveis objeto do compromisso” (Ac. unân., Ap. 254.589, *RT*, 494:85).

1068

V. CC/02, arts. 1.489 e 1.498.

1069

V. CPC, arts. 1.136, 1.188-1.191, 1.205-1.210.

1070

CC/02 , arts. 1.473 e s., cabendo ao registrador atentar, especialmente, para a aplicação de normas não existentes no texto de 1916: arts. 1.476 (afirma a nulidade de cláusula proibindo o proprietário de alienar imóvel hipotecado), 1.478 (permite ao adquirente de imóvel hipotecado, nas condições ali indicadas, exonerar-se da hipoteca) e 1.480 (o adquirente, no caso do art. 1.479, notifica os credores hipotecários da entrega da posse do imóvel).

[1071](#)

V. CC/02, art. 1.485.

[1072](#)

Sobre o registro de penhora, após alienação do bem, v. comentário ao art. 240.

[1073](#)

Lei n. 6.830/80, art. 14.

[1074](#)

Lei n. 6.830/80, art. 7.º.

[1075](#)

Ac. unân. do CSM/SP, AgP 253.352, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 490:106.

[1076](#)

V., ainda, a respeito, o comentário ao art. 191.

[1077](#)

Ac. unân., AgP 247.578, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 255:251.

[1078](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 261.031, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 506:116.

[1079](#)

CC/02, art. 1.506.

[1080](#)

CC/02, art. 1.508.

[1081](#)

V. comentário ao art. 136.

[1082](#)

V. art. 576 do CC/02 e arts. 23 a 34 da Lei n. 8.245/91. Fazendo referência a este parágrafo, o Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo, Des. Antonio Carlos Alves Braga, observou que “o registro predial da locação no sistema vigente tem tríplice finalidade: *a*) assegurar a vigência do contrato em caso de alienação; *b*) outorgar direito de preferência do locatário em caso de alienação onerosa do imóvel; *c*) publicizar caução de imóvel dado em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas pelo titular do direito real” (Proc. CG n. 1744/94, *DJSP*, 6 dez. 1994).

[1083](#)

A enfiteuse vinha regulada, no CC/16, pelos arts. 678 e s.

[1084](#)

CC/02, arts. 1.639 e s. V., com base na LDiv, minhas *Anotações à legislação do divórcio*, p. 95.

[1085](#)

CC/02, arts. 1.667 a 1.669 e 1.671.

[1086](#)

CC/02, art. 1.659 a 1.663. V. comentário ao art. 246.

[1087](#)

CC/02, arts. 1.639 e 1.653.

[1088](#)

Sobre a natureza da averbação v. comentário de abertura ao Capítulo VIII deste Título.

[1089](#)

CC/02, art. 1.641.

[1090](#)

CF, art. 127.

[1091](#)

Pedro Nunes, em seu *Dicionário de tecnologia jurídica*, chama-a de “nota aposta à margem de um registro público, mencionando as ocorrências que o modificam ou anulam em relação a pessoas ou coisas”.

[1092](#)

V., a propósito, crítica feita no comentário ao art. 232. O sistema mostrou-se útil, ante a pluralidade de averbações criadas por leis esparsas. Serve de exemplo a Lei n. 8.668/93, que instituiu os fundos de investimento imobiliário, os quais, embora sem personalidade jurídica, adquirem bens registrados em nome da respectiva instituição administradora. São submetidos a restrições previstas no art. 7.º da Lei. A aquisição e as restrições são averbáveis no registro imobiliário. A Lei n. 8.929/94, que instituiu a cédula do produto rural, representativa de entrega de produtos rurais, emitida pelo produtor rural e suas associações ou cooperativas regularmente constituídas, traz outro exemplo. A cédula do produto rural é averbada (art. 12 da referida lei) na matrícula do imóvel, se sua garantia consistir em hipoteca.

1093

V. nesse sentido a opinião de Serpa Lopes, no *Tratado dos registros públicos*, v. 4, p. 471.

1094

V. comentário ao art. 28.

1095

V. comentários aos arts. 195 e 237.

1096

O penhor se extingue na forma do art. 1.436 do CC/02, produzindo seus efeitos depois de averbado o cancelamento no registro, à vista da respectiva prova.

1097

CC/02, art. 472.

1098

V. crítica que, a respeito, é formulada no comentário ao art. 232.

1099

CC/02, art. 1.425.

1100

CC/02, art. 1.478.

1101

O fiador poderá cobrar dos outros fiadores a respectiva quota (CC/02, art. 831), mas o tema não interessa ao registrador.

1102

Entendeu o CSM/SP (Ap. 258.815, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 506:114) que “a averbação só pode ser produzida a

requerimento da parte e com fundamento em título autêntico, ou ordem judicial” e que tem legitimidade para a requerer “a pessoa que figure no registro, como transmitente ou como adquirente, ou, ainda, como interveniente ou anuente”. A regra, entretanto, não é absoluta. A prefeitura municipal pode requerer averbação de abertura de rua à margem de qualquer registro, seja pelo seu manifesto legítimo interesse, seja pela natural extensão que, nesse sentido, se pode dar à interpretação do art. 167, II, 13.

1103

CF, art. 5.º, LV.

1104

V. comentário ao art. 249.

1105

Lei n. 8.906/94, art. 5.º.

1106

Entendeu o CSM/SP que, “se o promitente comprador de imóvel está sujeito à proibição da disposição dos seus bens, por força do preceito do art. 1.º do Decreto-lei n. 685, de 1969, o seu comparecimento à escritura pública de venda, como anuente e cedente

de direitos aquisitivos, importa em violação da citada norma legal” (Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Ferreira de Oliveira, *RF*, 245:165). A lição da história mostra que a interpretação dessas leis “de exceção” tende a ser menos rigorosa, à medida que se afastem, no tempo, os focos de força que as expediram.

[1107](#)

V. comentário ao art. 295 e seu parágrafo único.

[1108](#)

Lei n. 8.397/92, sobretudo em relação ao art. 4.º, § 3.º.

[1109](#)

V. comentário de abertura ao Capítulo VIII deste Título. Para o cancelamento de loteamentos e incorporações, v. art. 255.

[1110](#)

V. comentário na abertura do Capítulo VIII deste Título.

[1111](#)

Ac. unân., Ap. 255.257, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 494:88.

[1112](#)

CF, art. 5.º, LV.

[1113](#)

Apreciando debate consequente de alienação do mesmo imóvel feita pelo Estado do Paraná a duas pessoas diversas, decidiu a 3.ª Câm. Civ. do TJPR (rel. Des. Arthur Heráclio Gomes, *RF*, 247:242): “o Estado alienou o mesmo imóvel a duas pessoas. E a que primeiro transcreveu propôs e viu procedente ação para que seja anulada, ou melhor, cancelada a segunda transcrição imobiliária. Outra não poderia ser a decisão. O título de domínio da autora foi expedido, lançado no protocolo de registro de imóveis e transcrito em primeiro lugar. É inegável, portanto, a sua prioridade”.

[1114](#)

As regras fundamentais, a respeito, são as dos arts. 108, 215 e 472 do CC/02 e de sua rigorosa pertinência com o assentamento a cancelar, nos limites do pedido do interessado.

[1115](#)

CF, art. 114.

[1116](#)

Decreto-Lei n. 5.452/43.

[1117](#)

“I — as ações oriundas da relação de trabalho, abrangidos os entes de direito público externo e da administração pública direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.”

[1118](#)

Hipoteca legal (CC/02, arts. 1.489 a 1.491; hipoteca judiciária (CPC, art. 466); hipoteca convencional, objeto (CC/02, arts. 1.473 e 1.474).

[1119](#)

CC/02, art. 1.485, que veda a subsistência do contrato de hipoteca após seu vigésimo aniversário, sem excepcionar, porém, a regra estrita do art. 251 da LRP, quanto ao cancelamento.

[1120](#)

CPC, art. 694, parágrafo único, IV.

[1121](#)

CPC, art. 619.

[1122](#)

“Pendendo ação de consignação em pagamento ajuizada pelo devedor contra o credor hipotecário e seu mandatário, não pode a inscrição ser cancelada, porque só o credor legítimo pode autorizar cancelamento” (Ac. unân. do CSM/SP, rel. Des. Ferreira de Oliveira, *RF*, 245:165).

1123

O art. 106 do Decreto n. 3.453, de 1865, dispunha que enquanto não cancelado o registro produziria todos os efeitos legais, ainda que se pudesse provar, por outra maneira, que o ato estava desfeito, anulado, rescindido ou resolvido. Comentando-o, Lafayette, no *Direito das coisas* (p. 157), anotou: “Esta disposição do decreto sempre nos pareceu iníqua e sem razão que lhe colorasse a iniquidade. Desde que a transcrição não induz prova absoluta do domínio que fica a salvo a quem for, bastava dar-lhe a virtude de produzir a presunção de validade do título, presunção, porém, que pudesse ser ilidida por qualquer gênero de prova em contrário. Mas, não permitir que a presunção seja destruída senão pelo cancelamento é um rigor que o sistema da lei não exigia e

que veio a derogar práticas e princípios de uma justiça irrecusável e consagrado pelas mais antigas tradições do direito”. Na sistemática atual não teria razão o mestre: para que se assegure a credibilidade do registro imobiliário, sua oponibilidade a todos os terceiros e a preservação dos direitos destes, a solução, embora não inteiramente satisfatória, ajusta-se à eficácia do assentamento no cartório de imóveis, até que seja cancelado.

1124

CC/02, arts. 1.275 e 1.276.

1125

CC/02, art. 1.387.

1126

A extinção do penhor produz efeitos depois de averbado o cancelamento do registro (CC/02, art. 1.437) à vista da prova respectiva.

1127

A hipoteca se extingue na forma do art. 1.499 do CC/02 e, ainda, pela averbação no registro imobiliário, à vista da respectiva prova.

1128

V. comentário ao art. 251.

[1129](#)

A presunção antes prevista no art. 859 do CC/16 está no art. 1.245 do CC/02, pelo qual a propriedade se transfere entre vivos, mediante o registro do título translativo no serviço de imóveis, persistindo a condição do adquirente como dono do bem até que cancelado (§ 2.º).

[1130](#)

Ac. unân. da 13.ª Câm. Civ. do TJSP, na AC 176.703-2/6, rel. Des. Corrêa Vianna, RT, 680:102. Carlos do Nascimento Gonçalves Rodrigues, in *Código de Registro Predial anotado*, afirma à p. 86, repetindo lição de Rafael Casero Fernandez, que se presume que aquele que tenha “inscrito o domínio dos imóveis ou direitos reais tenha a posse dos mesmos e que são exatos os limites consignados no registro e que individualizam o prédio”.

[1131](#)

CPC, art. 334, IV. No sentido do texto, entendeu o TJPR: “Possuindo, os autores, título definitivo de propriedade, devidamente

transcrito no registro imobiliário, a presunção de validade que tal documento oferece só pode ser destruída com provas convincentes em contrário” (Ac. unân. da 1.^a Câm. Civ., Ap. 871-76, rel. Des. Ossian França, *Par. Jud.*, 28:82).

1132

CPC, art. 468.

1133

CPC, art. 472. V. Walter Ceneviva, Limites subjetivos da coisa julgada, *Revista de Processo*, 21:49.

1134

V., CC/02, art. 879 .

1135

Como observa Caio Mário da Silva Pereira (*Instituições de direito civil*, v. 4, p. 116), aquele que “figura no registro como titular do direito, assim deve ser tratado, enquanto não se cancelar ou anular, uma vez que o registro é ato casual e exprime sua força na dependência do negócio jurídico subjacente”.

1136

CPC, art. 3.^o.

[1137](#)

CPC, art. 4.º..

[1138](#)

CPC, art. 282.

[1139](#)

CPC, art. 297.

[1140](#)

CF, art. 5.º, LV.

[1141](#)

V. comentários aos arts. 182 e s.

[1142](#)

Lei n. 6.766/79, art. 23, examinada na íntegra na Seção II do Capítulo XII.

[1143](#)

“A ocorrência de qualquer alteração do plano de loteamento, seja quanto à disposição dos lotes, seja quanto ao arruamento, implica a necessidade de nova aprovação da prefeitura municipal e novo registro, como se vê da leitura do art. 1.º, § 4.º, do Decreto-lei n. 58, de 1937, em virtude do que se pode dizer que a alteração não aprovada e não inscrita corresponde à ausência pura e simples de inscrição e, portanto, ausência de

disponibilidade” (Ac. unân. do CSM/SP, AgP 234.611, rel. Des. Martins Ferreira, *RF*, 250:250).

1144

Lei n. 6.766/79, art. 23, que revogou o art. 6.º do Decreto-Lei n. 58/37.

1145

V., sobre a dúvida, comentário ao art. 198. A necessidade de ser comprovado o inconveniente afirmado pelos órgãos competentes estaduais ou municipais gerará um problema constitucional: o mérito envolvendo o interesse público em questão, afirmado pelo Executivo, poderá ser contrariado pelo Judiciário, o que afrontará o princípio da independência e harmonia entre os Poderes.

1146

CPC, art. 232.

1147

Lei n. 6.766/79, art. 23, § 3.º.

1148

Para os loteamentos rurais, além do cumprimento da legislação agrária que lhes é própria, deve o cartório exigir satisfação dos requisitos do Decreto-Lei n. 58/37. Assim

também para as alterações do uso do solo rural para fins urbanos, que depende de prévia anuência do INCRA e da Prefeitura.

[1149](#)

Lei n. 6.766/79, art. 28.

[1150](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 253.994, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 494:84. V., ainda, *RT*, 431:137.

[1151](#)

Lei n. 6.766/79, art. 36.

[1152](#)

O art. 32 da Lei n. 6.766/79 corresponde ao art. 7.º do Decreto-Lei n. 58/37.

[1153](#)

Lei n. 6.766/79, art. 35.

[1154](#)

Lei n. 6.766/79, art. 33.

[1155](#)

A lei denomina *intimação* o documento escrito endereçado ao promissário, e *notificação*, quando enviado a pedido deste ao loteador, sem qualquer razão técnica para a duplicidade. Entende-se que as duas

palavras são usadas como sinônimas. V. comentário ao art. 160.

[1156](#)

Lei n. 6.766/79, art. 38.

[1157](#)

CC/02, art. 1.378.

[1158](#)

Clóvis Beviláqua, *Código Civil comentado*, v. 3, p. 285.

[1159](#)

CPC, arts. 94 e s.

[1160](#)

A enfiteuse foi proibida pelo CC/02, cujo art. 2.038 deve ser examinado com atenção pelo registrador.

[1161](#)

Ac. unân. da 3.^a T., TFR, rel. Min. Armando Rolemberg, *RTFR*, 52:115.

[1162](#)

Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 251.462, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 491:89.

[1163](#)

A lei se ressentente de um paradoxo técnico, observável no conjunto de três capítulos e vinte

e nove artigos referentes ao bem de família, à remição do imóvel hipotecado e ao Registro Torrens, quando todas as demais disposições sobre o registro imobiliário compreendem noventa e três artigos.

[1164](#)

Lei n. 6.742/79, que alterou a redação do art. 19 do Decreto-Lei n. 3.200/41.

[1165](#)

Não cabe ao oficial imobiliário exigir prova da residência, bastando a declaração do instituidor, que responderá por ela, sob as penas da lei. V., quanto à dúvida na aplicação da Lei n. 8.009/90, os comentários aos arts. 198 e s.

[1166](#)

V. meus *Apontamentos à legislação do divórcio*, p. 3-7, e CF, art. 226.

[1167](#)

Tem razão Carvalho Santos, no seu *CPC interpretado*(v. 7, p. 220), quando afirma que o bem de família compreende “o prédio, com suas pertenças, mas nunca a instituição do bem de família sobre terras, por exceder a finalidade que se tem em vista, qual a do

amparo à família, garantindo-lhe um domicílio na adversidade”.

[1168](#)

Ademar Fioraneli, oficial do 7.º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, realizou completo estudo sobre o bem de família e sua inscrição, como contribuição apresentada ao XII Encontro Nacional dos Oficiais do Registro de Imóveis, realizado em Recife, em 1985. As regras alusivas à inscrição do bem de família, em sua forma clássica, não se aplicam à especial impenhorabilidade criada pela Lei n. 8.009/90.

[1169](#)

V., quanto a outras modificações introduzidas pelo CC/02, a abertura deste Capítulo IX.

[1170](#)

V. comentário ao art. 211.

[1171](#)

CC/02, art. 1.716.

[1172](#)

Os arts. 787 a 790 do CPC, que diziam respeito à remição, foram revogados expressamente pela Lei n. 11.382/06, embora o primeiro desses dispositivos fosse

incompatível com a LRP, como se vê na nota 3, abaixo. O CC/02 refere *remição* em vários dispositivos (p. ex.: arts. 1.505 e 1.510 no sentido de liberação dos bens envolvidos) e *remissão* (p. ex.: arts. 385 a 388, na extinção da obrigação por dívida). A origem etimológica parece indicar a forma *remissão*, para os dois sentidos. Para o clássico dicionário de Moraes, *remição* define o ato de quitar e *remissão*, preponderantemente o ato de perdoar.

[1173](#)

CC/02, art. 1.478.

[1174](#)

CPC, art. 787, revogado pela LRP, de vivência posterior ao código processual. O registrador cumpre a decisão que lhe for comunicada pelo juiz.

[1175](#)

V., adiante, comentário ao art. 276.

[1176](#)

CPC, art. 891.

[1177](#)

A apelação é recebida em ambos os efeitos (art. 275).

[1178](#)

CC/02, art. 1.481.

[1179](#)

CC/02, arts. 346, II, e 1.481, § 4.º.

[1180](#)

CPC, art. 703.

[1181](#)

V. comentários aos arts. 221, 222 e 225.

[1182](#)

V. as limitações impostas ao cancelamento da hipoteca no comentário do art. 251.

[1183](#)

V. comentários ao artigo anterior e ao art. 251.

[1184](#)

V. comentário ao art. 225.

[1185](#)

A regra do CC/02 sobre extinção de hipoteca pela remição (art. 1.499) também se aplica à hipoteca legal.

[1186](#)

CC/02, arts. 1.489, 1.490 e 1.498.

[1187](#)

CPC, art. 82.

[1188](#)

V. comentário ao art. 259 e aos artigos anteriores neste Capítulo X.

[1189](#)

A insistência do legislador em manter o Registro Torrens, sem sua utilização prática reiterada, recorda Jhering, na sua clássica *A luta pelo direito*: “O direito não *recebe* a vida e o vigor somente do direito abstrato, mas também os *devolve*. A realização prática é a essência do direito. Uma regra jurídica, que nunca teve aplicação ou vigência, ou, ainda, que deixou de existir, não merece mais ter esse nome, tornou-se uma engrenagem inerte que não faz mais qualquer trabalho no mecanismo do direito e que se pode retirar, sem que cause a menor mudança. Essa proposição é verídica, sem exceção, para todas as partes do direito... Resulta daí a perda dos direitos concretos, como consequência do não uso prolongado” (p. 83-4).

[1190](#)

José Mário Junqueira de Azevedo, *Do registro de imóveis*, p. 7.

[1191](#)

O CC/02 não tem norma alusiva ao Registro Torrens.

[1192](#)

Nesse sentido ac. do STF, RE 82.601-5-MT, rel. Min. Soares Muñoz, *DJU*, 23 nov. 1979, p. 8776.

[1193](#)

Para o processo de dúvida, v. comentários aos arts. 198 a 204.

[1194](#)

Para o processo de dúvida, v. comentário ao art. 198.

[1195](#)

Outros exemplos: bem de família (art. 261), loteamento (Dec.-Lei n. 58/37, art. 2.º; Lei n. 6.766/79, art. 19).

[1196](#)

CF, arts. 96 e 236.

[1197](#)

CPC, art. 213.

[1198](#)

CF, art. 24, IV, e seu § 1.º.

[1199](#)

CPC, art. 84.

[1200](#)

V. J. M. de Carvalho Santos, *CPC interpretado*, v. 5, p. 420.

[1201](#)

CF, art. 127.

[1202](#)

Muito embora a LRP tenha vigência posterior ao CPC, o prazo das Fazendas Públicas se conta em quádruplo, pois a regra do art. 188 da codificação processual, por ser específica, não foi revogada.

[1203](#)

CPC, arts. 300 e s.

[1204](#)

José Frederico Marques, *Manual de direito processual civil: processo de conhecimento*, v. 3, Parte 2, p. 139.

[1205](#)

José Frederico Marques, *Manual*, cit., v. 3, p. 141.

[1206](#)

CPC, art. 472, primeira parte. V., sobre este dispositivo, Walter Ceneviva, *Limites*

subjetivos da coisa julgada, *Revista de Processo*, 21:49.

[1207](#)

V., além da súmula feita aqui, as anotações aos arts. 167, I, 17, 193 e 254.

[1208](#)

Ap. Civ. 82.197-0/8, *DOE*, 19 dez. 2001, p. 3.

[1209](#)

Loteamento fechado e condomínio deitado, *Revista de Direito Imobiliário*, 14:31.

[1210](#)

V. comentário ao art. 167 sobre sistemas de inscrição e transcrição.

[1211](#)

V., a respeito do cancelamento do registro, o comentário ao art. 255.

[1212](#)

Embora a Lei n. 10.931 seja posterior à vigência do Código Civil, entende-se que o art. 1.488 não foi alterado por ela, pois estão codificadas as normas gerais sobre a hipoteca (arts. 1.473 a 1.505).

[1213](#)

O art. 1.º institui o regime especial, submetido aos requisitos do art. 2.º, como encargo da incorporação e de quem a tenha promovido. Pelo regime especial, o terreno e as acessões objeto da incorporação não respondem pelas dívidas tributárias da incorporadora (art. 3.º), salvo exceções especiais, pelas quais a responsabilidade incide sobre o patrimônio da incorporadora.

[1214](#)

Lei n. 4.591/64, art. 50, com a redação dada pela Lei n. 10.931/04.

[1215](#)

Na insolvência do devedor a soma de seus bens é inferior ao volume de suas dívidas, conforme apuração nos termos dos arts. 748 a 786-A.

[1216](#)

A Lei da Recuperação Judicial e Extrajudicial e da Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei n. 11.101/05) não se aplica a empresa pública, sociedade de economia mista, instituição financeira, cooperativa de crédito, consórcio, entidade de previdência complementar, a sociedades operadoras de

plano de assistência à saúde, seguradoras, de capitalização e entidades equiparadas na forma da lei.

[1217](#)

Embora a Lei n. 11.101/05 seja posterior à Lei n. 10.931/04, não revogou as regras desta sobre os efeitos da falência em relação ao incorporador (LICC, art. 2.º, § 1.º). O registrador cumprirá o que lhe for determinado pelo juiz competente (Lei n. 11.101/05, arts. 75 e s.).

[1218](#)

Ac. unân. do CSMSP, rel. Des. Acácio Rebouças, *RT*, 493:104.

[1219](#)

Ac. unân. do 3.º Gr. Câm. Civ. do TJRJ, rel. Des. Júlio Alberto Alvares, *RJTJRJ*, 36:87.

[1220](#)

V., ainda, sobre parcelamento do solo urbano, os comentários do art. 167, I, 172, 176, 193, 194, 198, 235 e 255.

[1221](#)

A Lei n. 9.785/99 alterou dois dispositivos do Decreto-Lei n. 3.365/41 que podem interessar ao registrador: o art. 5.º, *i*,

considerando de utilidade pública a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos, a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para os fins ali indicados; e o § 3.º do mesmo art. 5.º negando a possibilidade de retrocessão ou de ser destinado a utilização diversa, ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento destinado à população de menor renda.

1222

Os §§ 5.º e 6.º do art. 2.º da Lei n. 6.766/79 definiram a infraestrutura, com a redação dada pela Lei n. 9.785/99, impondo como requisito mínimo para zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social: vias de circulação, escoamento pluvial, rede para abastecimento de água potável, soluções para esgotamento sanitário e para energia elétrica.

1223

Na redação original (alterada pela Lei n. 9.785/99) o art. 8.º aludia apenas aos municípios com menos de cinquenta mil habitantes.

1224

Ac. da 4.^a T. do STJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, *Revista do IRIB*, 41:108.

[1225](#)

V., ainda, comentário ao art. 235.

[1226](#)

V. comentário ao art. 172.

[1227](#)

Ac. unân. da 1.^a T. do STJ, rel. Min. Humberto Gomes de Barros, *Revista do IRIB*, 41:105.

[1228](#)

V., ainda, comentário ao art. 255.

[1229](#)

Os termos *securitização* e *securitizar* são neologismos, com origem no inglês *secure*, seguro, o que é garantido. A segunda edição do *Aurélio* ainda não os referia. Em português, assim como no inglês, substantivo e verbo se ligam ao universo financeiro dos investimentos e dos negócios. O dicionário *Houaiss* define *securitização* como “ato de tornar uma dívida qualquer com determinado credor em dívida com compradores de títulos do mesmo valor”.

[1230](#)

Termo é o documento no qual são caracterizados os elementos básicos da operação à qual se refira.

[1231](#)

O termo pode ser integrado por certidão do serviço imobiliário que contenha os dados referidos.

[1232](#)

O registrador verifica, em primeiro lugar, a condição de *companhia securitizadora* afirmada pela sociedade que lavrou o termo.

[1233](#)

O registrador verificará se o registro da enfiteuse é anterior à vigência do CC/02, em 10- 1-2003, para os fins do art. 2.038.

[1234](#)

CC/02, arts. 406 e 591.

[1235](#)

A redação do art. 22, parágrafo único, da Lei n. 9.514/97 foi dada pela Lei n. 11.076/2004.

[1236](#)

A posse direta não anula a indireta, mas se considera possuidor aquele que tem o exercício de algum dos poderes inerentes à

propriedade (CC/02, arts. 1.196, 1.197 e 1.210).

[1237](#)

Lei n. 9.514/97, art. 25, sem interesse direto para o registrador. Cabe notar que, nos trinta dias seguintes à liquidação do débito, o fiduciário é obrigado, sob pena de multa, a fornecer o termo de quitação, a ser apresentado ao delegado de imóveis.

[1238](#)

CC/16, arts. 1.065 a 1.078, reproduzidos com alterações nos arts. 286 a 298 do CC/02.

[1239](#)

O destinatário da proibição de emitir o título é a instituição financeira, se, anteriormente, houve prenotação ou registro de ônus real sobre o imóvel.

[1240](#)

A questão dos direitos contraditórios e de seu registro é discutida no comentário aos arts. 190 e seguintes.

[1241](#)

Lei n. 10.931/04, art. 42.

[1242](#)

Lei n. 8.935/94.

[1243](#)

Inc. XI do art. 30.

[1244](#)

V., a propósito, a crítica de Alfredo Augusto Becker, em *Carnaval tributário*, Saraiva, 1989.

[1245](#)

O art. 3.º do Código Tributário Nacional define: “Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”.

[1246](#)

Código Tributário Nacional, art. 16.

[1247](#)

Entre julho de 1992 e maio de 1994 oito leis trataram dos encargos da previdência social. Entre maio de 1999 e agosto de 2000 foram editadas três leis e quatro medidas provisórias, para o mesmo fim, evidenciando a dificuldade imposta ao delegado imobiliário.

[1248](#)

Lei n. 8.212/91, art. 47, alterado pelas Leis n. 9.032/95 (*capute* § 8.º), n. 9.528/97 (alínea *d* do inciso I) e n. 9.711/98 (§ 5.º).

[1249](#)

Lei n. 8.212/91, art. 48, com as alterações da Lei n. 9.639/98.

[1250](#)

V. parecer de José Afonso da Silva na *Revista de Direito Imobiliário*, 10:17.

[1251](#)

Decreto-Lei n. 70/66, arts. 10 e 13. V. comentário ao art. 178.

[1252](#)

V. comentários aos arts. 182 e 186.

[1253](#)

LICC, art. 2.º, § 1.º. V., ainda, comentário ao art. 293.

[1254](#)

O parágrafo único do art. 1.º da Lei n. 8.004 foi modificado pela Lei n. 10.150/00, assim como o § 2.º.

[1255](#)

A Lei n. 7.433/85 teria de determinar, no art. 1.º, qual o sujeito passivo da obrigação que

dela decorre, nos instrumentos particulares relacionados com o Sistema Financeiro da Habitação. Não é o tabelião. Não é o serventuário de imóveis. A forma de dar eficácia ao dispositivo é entender que os documentos relativos aos registros anteriores à quitação fiscal, as certidões de distribuidores e de ônus reais devem ser apresentados pelo alienante ao agente financeiro.

[1256](#)

V. comentário ao art. 292.

[1257](#)

Lei n. 6.404/76, arts. 7.º, 9.º, 10, 89 e 98, §§ 2.º e 3.º.

[1258](#)

Hely Lopes Meirelles, *Direito administrativo brasileiro*, p. 693.

[1259](#)

V. comentários aos arts. 198 e 225, especialmente seu § 2.º.

[1260](#)

V. comentários aos arts. 169 e 227.

[1261](#)

V. comentário ao art. 156.

1262

V., quanto à vigência parcialmente restaurada do Decreto n. 4.857/39, o comentário ao art. 298.

1263

V. comentário ao art. 176, na parte referente ao seu § 2.º, relacionando os requisitos para esse registro especial e assistemático.

