



CIRCULAR N. 001, DE 20 de JANEIRO de 2012

Encaminha fotocópia do parecer e decisão exarados nos Autos n. 0012112-21.2011.8.24.0600.

Aos Juizes de Direito, Juizes Substitutos e Registradores
Imobiliários:

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Excelência/Senhoria fotocópias do parecer (fls. 05/20) e da decisão (fl. 21) exarados nos autos acima referidos, para conhecimento.

Solon D'Eça Neves
Corregedor-Geral da Justiça



Autos nº 0012112-21.2011.8.24.0600
Ação: Pedido de Providências
Requerente: Aleksandro Postali:

Qualificação registral imobiliária
de títulos judiciais. Orientação
aos juízes.

Senhor Corregedor-Geral,

Trata-se de estudo voltado à orientação aos juízes sobre o processo de qualificação registral imobiliária dos títulos judiciais.

É o relatório.

O registro de imóveis, que integra o rol de serviços delegados de que cuida o art. 236 da Constituição¹, é, nas palavras de Marcelo Augusto Santa de Melo²,

o órgão auxiliar do Direito Civil destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, cadastro, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade.

¹ Constituição, art. 236: "Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. § 1º - Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. § 2º - Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. § 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses".

² **Breves anotações sobre o registro de imóveis.** In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (org.). Novo direito imobiliário e registral. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010.



A atividade registral imobiliária é regida por princípios de caráter estrutural. Diante da relevância desses vetores para compreensão do sistema registral imobiliário, indispensável tecer breves considerações à luz dos ensinamentos de Venício Salles³ e Marcelo Augusto Santana de Melo⁴:

Princípio da unitariedade: amparado pelo princípio da segurança jurídica e estampado no art. 176, § 1º, I⁵, e no art. 228⁶, ambos da Lei n. 6.015/1973 (LRP), estabelece que cada imóvel possua uma única matrícula. Portanto, "... duas descrições idênticas não representam dois imóveis, mas sim a ocorrência de sobreposição de imóveis";

Princípio da legalidade: a lei deverá indicar os títulos passíveis de registro, cabendo ao registrador denegar acesso aos que não ostentam aptidão para transmissão de direito real. A relação de títulos registráveis está dispersa na legislação, não estando contida unicamente na LRP;

Princípio da instância: assegura a imutabilidade dos dados registrais até a provocação do titular do domínio e está enunciado no art. 13, II, da LRP⁷. No entanto, não pode ser oposto à decisão judicial nem mesmo às demandas de interesse coletivo, impulsionadas pela função social da propriedade. Por exemplo, se houver uma ordem judicial de penhora ou bloqueio do imóvel daquele que figura como proprietário, o registrador não fica condicionado a apresentação de requerimento pelo referido titular. Entretanto, isso não dispensa a qualificação do título ou ordem judicial;

Princípio da legitimação registral: o ato registral permanece hígido enquanto não for formalmente cancelado, ainda que o título esteja inquinado e tenha sido anulado, rescindido ou extinto. Entretanto, essa imutabilidade do registro deve ser temperada com a realidade, admitindo-se a revisão do ato quando houver necessidade de sua adequação à realidade física e documental. A incolumidade do ato e a possibilidade de revisá-lo contribui para estabilidade das instituições e das garantias conferidas ao próprio registro;

Princípio da prioridade: com natureza estrutural primordial, possui

³ **Direito registral imobiliário.** 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁴ *Op. cit.* p. 240-241.

⁵ Lei n. 6.015/1973, art. 176: "O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. § 1º A escrituração do Livro nº 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 ..."

⁶ Lei n. 6.015/1973, 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".

⁷ Lei n. 6.015/1973, art. 13: "Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados: (...) II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados ..."



sentido temporal ou cronológico, relacionado à eficácia e prioridade dos títulos apontados a registro. Essa dinâmica é visualizada no livro de protocolo, onde será lançado todo e qualquer título, funcionando a prenotação como marco inicial dos efeitos do registro, em atenção ao art. 1.246 do Código Civil⁸.

A prioridade ou prevalência, determinada pela ordem de apresentação, poderá ser verificada de forma distinta a depender da forma como os títulos concorrem. Se forem concorrentes e igualmente válidos, como os títulos que encerram garantias, será atribuído privilégio ao primeiro, caso não seja estabelecido grau. No entanto, se os títulos envolverem direitos "contraditórios" ou "opostos", o primeiro prevalecerá sobre os demais, em razão do efeito excludente;

Princípio da especialidade: estampado no art. 176, § 1º, da LRP⁹, abrange as denominadas especialidades subjetiva e objetiva. A especialização subjetiva consiste na absoluta individuação do sujeito da relação jurídica, com a indicação dos atributos subjetivos e referência aos documentos pessoais. A especialidade objetiva, por sua vez, cuida da caracterização física do bem e sua localização no espaço, com a inserção das medidas perimetrais, dos confrontantes e dos pontos de amarração;

Princípio da continuidade: materializado nos arts. 195 e 237 da LRP, estabelece que, em relação a um determinado imóvel, deve haver uma cadeia de titularidade de modo que só se fará inscrição de um direito se o outorgante figurar como titular. Essa interconexão entre os registros antecedentes e subseqüentes é fundamental para garantir a segurança das

⁸ Lei n. 6.015/1973, 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".

⁹ Lei n. 6.015/1973, art. 176: "O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. § 1º A escrituração do Livro nº 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. 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 nº 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".



relações jurídicas;

Princípio da disponibilidade: está alicerçado sob a máxima de que "ninguém poderá transmitir o que não possui". Dessa forma, o transmitente somente poderá dispor do direito a ele correspondente, que deverá estar devidamente identificado de modo a não atingir interesse alheio. Evita-se, com isso, por exemplo, a sobreposição de áreas, tão comum em parcelamentos de solo com descrições precárias;

Princípio da cindibilidade: permite a cisão do título para dele extrair a pretensão apta a registro, refutando, por conseguinte, as demais, que não superarem a fase de qualificação;

Princípio da publicidade: assegura amplo acesso às informações contidas no fôlio imobiliário independentemente de justificativa (LRP, art. 17¹⁰);

Princípio da fé pública: o conteúdo da matrícula retrata uma verdade jurídica, porém, de presunção relativa, de modo que, se o assento não refletir a realidade, poderá o prejudicado requerer sua retificação com base nos arts. 212 e 213 da LRP; e

Princípio da segurança jurídica: é o princípio supremo, pois os demais, em verdade, objetivam trazer ao álbum imobiliário a segurança necessária para estabilidade das relações jurídicas. Tão importante é a importância desse princípio que o direito de propriedade garantido pela Constituição é sobreposto pelos princípios registrais e pela formalidade quando a segurança jurídica estiver ameaçada. É a segurança jurídica, pilar do sistema registral, que reveste os atos de certeza e presunção de veracidade.

Orientado por esses princípios, o registrador, ao receber o título, documento ou papel, se não for hipótese do art. 12 da LRP¹¹, realizará seu lançamento no Livro 1 - Protocolo (LRP, art. 182¹²), de forma a assegurar a prioridade e esta a preferência na aquisição do direito real (LRP, art. 186¹³).

Sobre a importância dos efeitos decorrentes do protocolo do

¹⁰ Lei n. 6.015/1973, art. 17: "Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido".

¹¹ Lei n. 6.015/1973, art. 12: "Nenhuma exigência fiscal, ou dívida, 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".

¹² Lei n. 6.015/1973, art. 182: "Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação".

¹³ Lei n. 6.015/1973, 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".



título, Walter Ceneviva¹⁴ ensina que:

... O número de ordem retrata o lançamento do título no protocolo em razão da rigorosa seqüência de sua apresentação (...) O lançamento do título no protocolo com aquisição de número de ordem, determina a 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 o outro, em decorrência da anterioridade de seu lançamento, momento em que a realidade passa a ser oponível a todos os terceiros...

Ademais, oportuno colacionar salutar decisão unânime da Segunda Câmara de Direito Público da Corte de Justiça catarinense¹⁵, na qual a precedência tornou-se fator decisivo na solução da contenda:

MANDADO DE SEGURANÇA - ALEGAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE EM IMÓVEL DE TERCEIRO - PRENOTAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA POSTERIOR AO DA DETERMINAÇÃO JUDICIAL - INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 186 E 191 DA LEI N. 6.015/73 (REGISTROS PÚBLICOS) - AUSÊNCIA DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO - ORDEM DENEGADA. A prenotação de compromisso de compra e venda posterior à indisponibilidade determinada por decisão judicial não tem o condão de afastar esta última em decorrência dos arts. 186 e 191 da Lei de Registros Públicos, os quais estabelecem que o número de ordem determinará a prioridade do título, bem como a preferência dos direitos reais, ao passo que, se apresentados os títulos no mesmo dia prevalecerão os prenotados no Protocolo sob o número mais baixo. *In casu*, prenotado o pacto de compra e venda sob o n. 110736, persiste a precedência do Ofício 816/2004, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Vara dos Feitos da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho da Comarca de Florianópolis, prenotado sob o n. 110714, este assegurando o direito de seqüela e a perda temporária da disponibilidade da coisa. Não pode o Delegado do Serviço do Registro de Imóveis registrar, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel (art. 190 da Lei n. 6.015/73). (Mandado de segurança 2004.031787-3. rel. Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho. j. 3-5-2005).

Ressalta-se, com arrimo no art. 221, IV, da LRP, estarem as cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo inseridos no rol de documentos passíveis de registro.

Protocolado o título, documento ou papel, o registrador deverá submetê-lo à qualificação registral, que consiste na verificação do

¹⁴ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos*. 17.ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 415

¹⁵ Disponível em: <<http://app.tjsc.jus.br/jurisprudencia/acnaintegra!html.action?Parametros.todas=2004.031787-3¶metros.rowid=AAAQR%2BAAAAADOKIAAD>>. Acesso em: 8 dez. 2011.



cumprimento das determinações legais e normativas.

Nessa verificação, o registrador buscará compatibilizar a pretensão do apresentante com a realidade tabular, de modo que o assento imobiliário reflita a segurança dele esperada. Para tanto, o registrador deverá atuar com isenção, envidando esforços no cumprimento dos ditames legais independente da natureza do título apontado a registro.

Essa posição moderna é defendida pelo Desembargador Kioitsi Chicuta¹⁶, do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Evidentemente quando se fala em títulos judiciais, vem sempre à mente a ideia de ordem imperativa, no sentido de mandado e através do qual "o Juiz, usando do poder jurisdicional que lhe é assegurado, determina que se proceda a uma diligência ou se execute um ato processual de interesse da justiça, seja determinado *ex officio* ou em deferimento a pedido das partes litigantes". **Esse pensamento de que eles devem ser cumpridos sem a mínima discussão está há muito superado e hoje se admite a necessidade de qualificação registrária pelo Oficial também nos títulos dessa natureza.**

Essa convicção decorre do reconhecimento da importância da função registral, deixando para trás a ideia da atividade de mera reprodução dos elementos essenciais contidos no documento. Hoje não mais subsiste discussão sobre a existência de processo de registro e no qual o Oficial, ou preposto autorizado, avalia sua admissibilidade e conformidade com o objetivo de gerar direito de propriedade ou de outorgar direitos reais sobre imóveis. A discussão passa necessariamente pela análise da natureza das funções exercidas pelo Oficial de Registro de Imóveis não constituindo ele mero funcionário público, nem simples particular em colaboração com a administração, mas de verdadeiro exercente de função registral, com independência e autonomia. (grifei)

O exame formal dos títulos judiciais é prerrogativa do registrador conforme afirmou a Segunda Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça catarinense, em 22-10-2009, no julgamento da Apelação Cível n. 2005.025634-1, da comarca de Blumenau, sob a relatoria do Des. Sérgio Izidoro Heil¹⁷:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO
SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DO
FORMAL DE PARTILHA NOS MOLDES HOMOLOGADOS PELO

¹⁶ DIP, Ricardo (coord.). Introdução ao direito notarial e registral. Porto Alegre: Fabris, 2004. p. 230

¹⁷ Disponível em

<<http://app.tjsc.jus.br/jurisprudencia/acnaintegra.html.action?parametros.frase=¶metros.todas=qualifica%E7%E3o+t%E3o+judicial+registro+im%E3o+exame+formal+suscita%E7%E3o+d%FAvida¶metros.pageCount=10¶metros.dataFim=¶metros.dataIni=¶metros.uma=¶metros.ementa=¶metros.juiz1GrauKey=¶metros.cor=FF0000¶metros.tipoOrdem=data¶metros.juiz1Grau=¶metros.foro=¶metros.relator=¶metros.processo=¶metros.nao=¶metros.classe=¶metros.rowid=AAAQr%2BaAAAFsdUAAC>>. Acesso em: 5 dez. 2011.



JUÍZO DO INVENTÁRIO. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO AOS DITAMES DA LEI N. 6.015/73. EXIGÊNCIAS REGISTRAS PERTINENTES. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO A COISA JULGADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Colhe-se do corpo do aresto:

O Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, em variadas oportunidades, vem reiterando que: "o fato de ser apresentado a registro um título de origem judicial não o isenta do exame qualificativo dos requisitos registrários, cabendo ao registrador, como o firmado nas Apelações Cíveis 15.028/7, da Comarca de Praia Grande, e 20.745-0/6, da Comarca de Itu, apontar eventual hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar a presença de formalidades documentais e, finalmente, analisar a existência de eventuais obstáculos registrários. A autoridade da coisa julgada, portanto, não chega a tornar exigível, de maneira absoluta, a efetivação do ato de registro, devendo o título decorrente ser submetido à qualificação registrária com rigorosa observância dos princípios que a regem."

O oficial registrador não pode estar obrigado à prática de atos ilegais, que viole completamente os princípios registrários básicos e torne insegura e descontrolada a escrituração do fôlio real. Em seu poder de qualificação, o registrador pode e deve rejeitar a prática de tais atos, verificado óbice implícito aos próprios assentamentos. (PÉREZ, Diego Selhane - coordenador. Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2005. p. 230). (grifo nosso).

Em caso semelhante, extrai-se julgado desta Corte de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. OFICIAL DE REGISTRO. FORMAL DE PARTILHA APRESENTADO PELOS SUSCITADOS COM IRREGULARIDADES QUE IMPEDEM O REGISTRO. NECESSIDADE DE DESCRIÇÃO PORMENORIZADA DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSCRIÇÃO. EXIGÊNCIA PREVISTA NOS ARTIGOS 176 E 225 DA LEI N. 6.015/1973 E NO ARTIGO 777 DO CÓDIGO DE NORMAS DOS FOROS JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (AC n. 2005.025718-5, de Blumenau, rel. Des. Mazoni Ferreira, j. em 28/09/09).

E do Tribunal de Justiça do Rio Grando do Sul, acerca da impossibilidade de registro de formal de partilha que não observa as diretrizes da Lei de Registros Públicos:

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS, DÚVIDA SUSCITADA. REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA. DIFERENÇA DE DESCRIÇÃO, DE MEDIDAS E DE ÁREAS. IMPROPRIEDADES DO TÍTULO. PRETENSÃO DE RETIFICAÇÃO EM VIA INADEQUADA. 1. Tratando-se de processo de dúvida, o objeto a ser apreciado, tanto na



via administrativa como na judicial, é a habilitação do título a ser levado a registro. Pretensões de retificação de área só podem ser enfrentadas e decididas em ação de retificação, seja no âmbito administrativo, seja no judicial, cuidando-se de distinto bem da vida a ser tutelado, na medida que seu objeto é o registro, enquanto viciado por erro. Distinção entre os procedimentos regulados pelos arts. 198/202 e pelos arts. 212/213, todos da Lei dos Registros Públicos. 2. O título levado a registro, formal de partilha, apresenta três impropriedades que o desabilitam a registro: a) a descrição compreende um único imóvel enquanto a transcrição imobiliária indica a existência de dois pedaços de terra distintos e separados entre si; b) as divisas da nova descrição estão divorciadas daquelas constantes do registro público; c) significativa mudança na descrição da área. 3. Procedência da dúvida por fundamentos distintos aos da sentença. APELAÇÃO DESPROVIDA. (AC nº 70027488212, rel. Des. Elaine Harzheim Macedo, j. em 12/03/09).

Ainda:

Efetivamente, cabe ao oficial a verificação de todos os requisitos necessários ao registros de um título, aferindo-lhe a validade e legalidade, com o exame de possíveis vícios extrínsecos e intrínsecos, e suscitar dúvida, ainda que o título seja oriundo de um título judicial.

A não ser que a sentença judicial tenha decidido todos os óbices opostos pelo registro, pode o Sr. Oficial apreciar as formalidades exigidas, principalmente as que dizem respeito à conformidade ao registro anterior. (TJSP - Coletânea de Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura. Biênio 74/75, Lex, p. 137).

Ademais, conforme orientação do Supremo Tribunal Federal (STF), não há que se falar, por absoluta impropriedade, em crime de desobediência quando o registrador submete à qualificação um título judicial¹⁸:

REGISTRO PÚBLICO - ATUAÇÃO DO TITULAR - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - DÚVIDA LEVANTADA - CRIME DE DESOBEDIÊNCIA - IMPROPRIEDADE MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência -, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado. (HC 85911 / MG. Primeira Turma. rel. Min. Marco Aurélio. j. 25-10-2005)

Malgrado o registrador imobiliário possua a prerrogativa de qualificar os títulos judiciais, este exame será extrínseco, limitando-se ao que Afrânio de Carvalho denomina "conexão aos respectivos dados com o registro

¹⁸ Disponível em:

<<http://www.stf.jus.br/portal/processo/verProcessoAndamento.asp?incidente=2295062>>. Acesso em: 6-12-2011.



e à formalização instrumental".

Eis alguns quesitos que podem ser objeto de indicação pelos registradores imobiliários:

a) competência da autoridade judiciária: o registrador deve verificar se a autoridade que subscreve o ato possui competência material.

b) autenticidade da assinatura lançada no título judicial: havendo dúvida sobre a veracidade da firma aposta no título, deve o registrador realizar diligências de modo a afastar esta incerteza (ex. consulta aos portais dos tribunais);

c) carta de arrematação: em função do art. 703 do Código de Processo Civil (CPC), a carta de arrematação conterà: a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros; a cópia do auto de arrematação; e a prova de quitação do imposto de transmissão;

d) carta de adjudicação: de acordo com o parágrafo único do art. 685-B do CPC, a carta de adjudicação conterà a descrição do imóvel, com remissão a sua matrícula e registros, a cópia do auto de adjudicação e a prova de quitação do imposto de transmissão;

e) formal de partilha: dispõe o art. 1.027 do CPC que o formal de partilha será instruído com o seguintes documentos: termo de inventariante e título de herdeiros; avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro; pagamento do quinhão hereditário; quitação dos impostos; e sentença;

f) autenticação dos documentos que instruem os títulos judiciais: em razão da possibilidade de substituição dos documentos que acompanham os títulos judiciais e em cumprimento ao art. 181 do CNGCJ¹⁹, devem eles serem autenticados pelo escrivão.

g) descrição do imóvel: estatui o "caput" do art. 225 da LRP que os juízes farão com que 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.

Caso o imóvel seja rural, a localização, os limites e as

¹⁹ CNGCJ, art. 181: "Art. 181. O escrivão autenticará as cópias reprográficas ou obtidas por outro meio de reprodução de documentos originais que constem dos autos. Em cada cópia constará certidão de que "o documento confere com o original que consta dos autos".



confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART. Esse memorial deverá conter 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. Aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais, fica assegurada a isenção de custos financeiros (LRP, art. 225, § 3º).

A descrição do imóvel também deverá constar do mandado judicial na hipótese de usucapião (LRP, art. 226)

Se a caracterização do imóvel não coincidir com a que consta do registro anterior, o título será considerado irregular e não terá acesso ao fôlio (LRP, art. 225, § 2º);

h) identificação dos interessados: em atenção aos princípios da especialidade subjetiva, continuidade e disponibilidade, os interessados devem estar perfeitamente identificados, de forma a não restar dúvida quanto à titularidade do direito inscrito na tábua.

Nessa linha, o Des. Chicuta²⁰ defende que a

continuidade pressupõe, outrossim, sequência lógica entre os adquirentes e transmitentes do direito real. Só pode alienar ou onerar aquele que, nos assentamentos, figura como titular, ou seja, não se permite venda de imóvel por aquele que não consta do Registro de Imóveis como proprietário, e não pode ele dispor de mais direitos do que daqueles ali consignados. Mas a simples identidade nominal do titular do direito real, por si só, não autoriza acolhimento simplista do título, exigindo invariavelmente certeza e segurança daquele que aliena ou onera, e isto só é alcançado com a perfeita qualificação, tanto no registro, como no título. Muitas vezes, e isso é constatável nos registros mais antigos, o titular é identificado apenas pelo nome, sem qualquer outro dado, e há possibilidade de homonímia; da mesma forma, alguns títulos não qualificam adequadamente a pessoa e tornam impossível a conferência da sua identidade com a do titular do domínio (por exemplo, penhora de bens de José da Silva).

Calha ressaltar que as informações ligadas ao estado civil são uma das principais deficiências na identificação do titular. Por ter reflexos relevantes, cumpre ao registrador o aperfeiçoamento da qualificação antes de registrar o direito retratado no título. Desse modo, se no assento imobiliário constar ser o titular solteiro e no título ser ele casado, deve o registrador

²⁰ *Op. cit.* p. 239.



averbar previamente a alteração do estado civil (LRP, art. 167, II, 5²¹) . Do mesmo modo, se há a informação na tábua de ser o titular casado, sem menção ao nome do cônjuge, deve o registrador suprir, previamente, esta falta;

i) registro e averbação do pacto antenupcial: a exigência do registro do pacto antenupcial no Livro 3 – Registro Auxiliar do primeiro domicílio do casal e da averbação deste registro nas matrículas dos imóveis do casal decorre da norma impositiva prevista no art. 244 da LRP²²;

j) averbação da área de preservação permanente: em razão do art. 802 do CNGCJ²³ e do princípio da especialidade objetiva, deverão ser informadas na tábua as restrições ao uso do imóvel quando ele estiver localizado em unidade de conservação (UC) ou em área considerada de preservação permanente (APP). Esta exigência será dispensada quando estiver consignada no título;

k) averbação da especialização da reserva florestal legal: a cláusula terceira do Termo de Cooperação Técnica n. 1/2010, de 8.7.2010²⁴, dispensa o interessado da prévia averbação da especialização da reserva legal na hipótese de: a) usucapião; b) desapropriação judicial, ainda que necessária a prévia retificação da área do imóvel; c) inventário e partilha; d) separação/divórcio; e) arrematação e adjudicação, ainda que necessária a prévia retificação da área do imóvel; f) hipoteca; e g) instituição de direitos de usufruto, uso e habitação;

l) averbação de construção: conforme estabelece o art. 862 do

²¹ Lei n. 6.015/1973, art. 167: "No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (...) II - a averbação (...) 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"

²² Lei n. 6.015/1973, art. 244: "As escrituras antenupciais serão registradas no livro nº 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".

²³ CNGCJ, art. 802. "O registrador informará aos intervenientes acerca das restrições ao uso do imóvel quando este se localizar em Unidade de Conservação (ex.: Parque Estadual Serra do Tabuleiro, Parque Estadual Serra Furada, Parque Estadual das Araucárias, Reserva Biológica Estadual do Sassafrás, Reserva Biológica Estadual da Canela Preta, Reserva Biológica Estadual do Aguai), bem como em área considerada de preservação permanente – APP. § 1º A providência determinada no caput será consignada no registro e será dispensada quando já constar da escritura. § 2º Na ocorrência de dúvida quanto à existência de restrição ou aos seus limites, o registrador deverá consultar a Fundação de Amparo à Tecnologia e ao Meio Ambiente – FATMA (endereço eletrônico: www.fatma.sc.gov.br), na qualidade de gestora das referidas unidades".

²⁴ Disponível em:

<<http://extrajudicial.tjsc.jus.br/consultas/termo%20de%20cooperacao%20tecnica%20conjunto.pdf>>

Acesso em: 6-12-2011.



CNCGJ²⁵, para averbação da construção deve ser apresentada certidão que comprove a inexistência de débito perante a Previdência Social e licença de ocupação ("habite-se") concedida pelo município; e

m) percepção dos emolumentos e fiscalização dos tributos incidentes: os registradores têm direito à percepção dos emolumentos pelos atos praticados, a teor do art. 28 da Lei n. 8.935/1994²⁶ e art. 1º, "caput", da Lei federal n. 10.169/2000²⁷, c/c art. 8º da Lei Complementar estadual (LCe) n. 219/2011²⁸, c/c art. 24, "caput", da LCe n. 156/1997²⁹.

No entanto, são isentos do pagamento dos emolumentos o Estado de Santa Catarina, seus municípios e as respectivas autarquias quando forem interessados e tenham que arcar com tal encargo. Se esta obrigação tiver de ser suportada por autarquias federal, de outros Estados e de seus municípios, os emolumentos serão devidos pela metade (LCe n. 219, art. 8º, c/c LCe n. 156/1997, art. 33³⁰).

Também são isentos do recolhimento dos emolumentos os

²⁵ CNCGJ, art. 862: "A averbação de construção de prédio será feita mediante a apresentação de certidão que comprove a inexistência de débito perante a Previdência Social e do "habite-se" expedido pelo município, neste devendo constar a área construída, que deverá ser a mesma constante da planta aprovada e arquivada na serventia. Havendo divergência, não será promovida a averbação"

²⁶ Lei n. 8.935/1994, art. 28. "Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei".

²⁷ Lei federal n. 10.169/2000, art. 1º, "caput": "Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei".

²⁸ Lei Complementar estadual n. 219/2001, art. 8º: "No que não colidirem com a presente Lei, aplicam-se aos delegados de serviços notariais e de registro as disposições das Leis Complementares Estaduais nº 156, de 1997, nº 161, de 1997, nº 188, de 1997, nº 194, de 2000 e nº 213, de 2001 e das Leis federais nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 e nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000".

²⁹ Lei Complementar estadual n. 156/1997, art. 24, caput: "Ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei, quando da distribuição da petição inicial, de petição avulsa ou de requerimento às serventias extrajudiciais, deverá a parte ou o interessado comprovar o recolhimento do total das custas e despesas judiciais, dos emolumentos e dos valores devidos ao Fundo de Reparelhamento da Justiça, se a eles sujeito a ação ou ato".

³⁰ Lei Complementar estadual n. 156/1997, art. 33, "caput" e § 1º: "São isentos de custas judiciais pelos atos praticados por servidor remunerado pelos cofres públicos, e de emolumentos pela prática de atos notariais e de registro público em que o Estado de Santa Catarina, os seus municípios e as respectivas autarquias forem interessados e tenham que arcar com tal encargo". "São devidos pela metade, as custas e emolumentos quando o interessado for autarquia federal, e autarquias de outros Estados da Federação e de seus municípios".



beneficiários da justiça gratuita (LCe n. 155/1997, arts. 11³¹ e 17, II³²) e assistência judiciária (LCe n. 155/1997, art. 11).

Com relação à fiscalização dos tributos incidentes sobre os atos, o art. 30, XI, da Lei n. 8.935/1994³³ estabelece ser este um dever do registrador imobiliário.

Ao discorrer sobre essa obrigação, Lourival Gonçalves de Oliveira³⁴ assevera:

Ao exercer o dever de fiscalizar o recolhimento de impostos como obrigação tributária acessória, obrigação tributária positiva de fazer, o notário e o oficial de registro praticam parte dos atos que lhes são próprios, exigindo a apresentação de comprovantes de recolhimento ou equivalente, expedido pela autoridade fiscal competente, federal, estadual ou municipal. Após exigência e apresentação, farão a simples verificação formal de veracidade da guia, da capacidade de comprovação do recolhimento, da relação de fato gerador nela consignado com o ato por ele praticado, eximindo de entrar no mérito tributário ou em outras análises técnicas e de responsabilidades maiores.

Portanto, tem o registrador o dever de exigir a apresentação dos comprovantes de recolhimento dos tributos incidentes para verificação formal, sob pena de responsabilidade, inclusive tributária (CTN, art. 134, VI³⁵).

Nesse passo, cumpre ao registrador imobiliário zelar pelo

³¹ Lei Complementar estadual n. 155/1997, art. 11: "A prestação de assistência judiciária nos termos desta Lei é totalmente gratuita, vedada qualquer cobrança do assistido a título de honorários advocatícios, taxas, custas ou emolumentos".

³² Lei Complementar estadual n. 155/1997, art.17, II: "Não será devida a remuneração ao Advogado Assistente e Judiciário ou Defensor Dativo quando: (...) II – o beneficiário da Assistência Judiciária, qualquer que seja sua situação econômico-financeira, apresentar-se com advogado constituído"

³³ Lei n. 8.935/1994, art. 30, X: "São deveres dos notários e dos oficiais de registro:" "XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar"

³⁴ **Notários e registradores:** lei n. 8.935, de 18.11.1994. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2009. p. 197-198.

³⁵ CTN, art. 134, VI: "Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis: (...) VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício; (...) Parágrafo único. O disposto neste artigo só se aplica, em matéria de penalidades, às de caráter moratório"



recolhimento da taxa do Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ), calculada segundo o critério do art. 10 da LCe n. 156/1997, sempre atento as hipóteses de isenção prevista no § 2º do referido dispositivo legal³⁶.

Importante sublinhar que os mandados ou certidão de penhora e constrições afins oriundos da Justiça do Trabalho serão cumpridos independente do recolhimento prévio dos emolumentos e da taxa do FRJ, que serão cotados e informados ao magistrado para compor o cálculo final do processo, ocasião em que serão atualizados (CNCGJ, art. 805, § 3º³⁷). Se a ordem judicial partir da Justiça Comum do Estado de Santa Catarina, haverá isenção da taxa do FRJ, salvo se emanada em carta precatória de outra unidade da federação ou das Justiças Federal e do Trabalho (CNCGJ, art. 805, § 4º³⁸).

Saliente-se que o dever de fiscalização se estende ao recolhimento do laudêmio por força do § 2º do art. 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987, com redação dada pela Lei n. 9.636/1998³⁹.

Consignadas essas orientações, cumpre informar que o prazo de qualificação, em regra, é de 15 (quinze) dias a contar do protocolo, a teor do art. 768 do CNCGJ.

Se houver indicações, o registrador deverá apresentá-las de uma só vez, por escrito, de maneira clara e objetiva. O apresentante, se concorde, deverá cumprir a obrigação até o trigésimo dia a contar do lançamento do título

³⁶ Lei Complementar estadual, art. 10, § 2º: "Ficam isentos os atos relativos ao financiamento da primeira aquisição da casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, ao financiamento agrícola, cujo tomador seja pessoa física ou cooperativa, ao financiamento em que seja tomador microempresa, ao protesto de título quando o devedor for microempresário ou empresa de pequeno porte, bem como aqueles em que diretamente interessados as entidades religiosas e beneficentes, a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e suas autarquias"

³⁷ CNCGJ, art. 805, § 3º: "O mandado ou a certidão de penhora e constrição afins, provenientes da Justiça do Trabalho, serão cumpridos independente do recolhimento prévio dos emolumentos e da verba devida ao Fundo e Reaparelhamento da Justiça, que serão cotados e comunicados ao magistrado para integrar ao cálculo final do processo trabalhista, devendo os respectivos valores serem atualizados monetariamente na data do efetivo pagamento".

³⁸ CNCGJ, art. 805, § 4º: "O ato de registro de penhoras e contrições afins, decorrente de decisão da Justiça Comum do Estado de Santa Catarina, será isento de recolhimento da verba destinada ao Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ (Conselho da Magistratura, Consulta n. 2004.000030-8), salvo se proferida em carta precatória de outra Unidade da Federação ou das Justiça Federal e do Trabalho".

³⁹ Decreto-Lei n. 2.398/1987, art. 3º, § 2º: "Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares, não lavrarão nem registrarão escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio: I - sem certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU que declare: a) ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos; b) estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União; e c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público; II - sem a observância das normas estabelecidas em regulamento".



no Livro 1 - Protocolo, sob pena de ver cessados os efeitos do protocolo (CNCGJ, art. 769⁴⁰). Caso não se conforme com as exigências ou não possa satisfazê-las, o apresentante poderá requerer ao registrador a suscitação de dúvida, que se processará na forma dos incisos e parágrafos do art. 768 do CNCGJ⁴¹.

Suscitada a dúvida, o prazo do protocolo será sobrestado até a prolação da decisão pelo juiz dos registros públicos.

Na hipótese de títulos judiciais, o registrador apresentará suas indicações ao magistrado prolator da decisão, de forma a auxiliá-lo na efetivação do provimento judicial e no cumprimento da legislação aplicável aos registros públicos. Também nesse caso o prazo de protocolo será conservado até nova decisão judicial. Se houver retardo na manifestação judicial, eventual prejudicado poderá comparecer aos autos e requerer a impulsão do processo.

Ante o exposto, **opina-se** pela expedição de circular aos juízes e registradores imobiliários catarinenses. **Opina-se**, também, pela remessa de

⁴⁰ CNCGJ, art. 769: "Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais".

⁴¹ CNCGJ, art. 768: "Havendo exigências a serem satisfeitas, o registrador as indicará, de uma só vez, por escrito, de maneira clara e objetiva, no prazo máximo de quinze dias a contar da protocolização. O prazo para o registro começará a fluir da data da reapresentação do título em ordem e apto para o registro, ou da data em que for satisfeita a exigência, se o título não tiver sido retirado do cartório. Não se conformando o apresentante com as exigências do registrador, ou não as 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 o registrador, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; II – após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o registrador todas as suas folhas; III – em seguida, o registrador 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 quinze dias; e IV – certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título. § 1º Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo, será ela, ainda assim, julgada por sentença. § 2º Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias. § 3º Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos. § 4º Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado. § 5º 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 registrador, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação; e 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 registrador o fato na coluna de anotações do Protocolo. § 6º A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente. § 7º Somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente".



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça

fls. 20

ofícios às Corregedorias do Tribunal Regional Federal da 4ª Região e dos Tribunais Regionais do Trabalho da 4ª, 9ª e 12ª Região, solicitando a divulgação dessas orientações. Comunique-se à ANOREG para conhecimento.

Na sequência, **opina-se** pela juntada de cópia da decisão nos autos n. 0010298-71.2011.8.24.0600, apensos, procedendo-se, na sequência, ao arquivamentos de ambos os processos, com as anotações de praxe.

Florianópolis (SC), 12 de janeiro de 2012.

Antônio Zoldan da Veiga
Juiz Corregedor



Autos nº 0012112-21.2011.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Alexsandro Postali:

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Antônio Zoldan da Veiga (fls. 05-20).

2. Expeça-se Circular aos Juízes e registradores imobiliários catarinenses e ofícios à Corregedoria do Tribunal Regional Federal da 4.^a Região e às Corregedorias dos Tribunais Regionais do Trabalho da 4.^a, 9.^a e 12.^a Região.

3. Comunique-se à ANOREG.

4. Junte-se cópia do parecer retro e da presente decisão nos autos n. 0010298-71.2011.8.24.0600 (apensos).

5. Cumpridos os itens precedentes, arquivem-se ambos os processos.

Florianópolis (SC), 12 de janeiro de 2012.

Desembargador **Solon d'Eça Neves**
Corregedor-Geral da Justiça