

TÍTULOS JUDICIAIS E A SUA REPERCUSSÃO REGISTRAL NO RI

*JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA,
Registrador e Tabelião de Protesto.*

1 - INTRODUÇÃO

A intenção deste trabalho é fazer uma abordagem a respeito dos Títulos Judiciais submetidos a registro e/ou averbação no Registro de Imóveis, com o propósito de informar os operadores do Direito e as partes interessadas que se utilizam de tão relevante serviço, bem como aqueles encarregados da formalização e da preparação dos títulos para posterior lançamento registral, evitando impugnações e desgaste da relação do Registrador com o Poder Judiciário.

O feito consiste na análise teórica e prática de alguns títulos judiciais específicos, considerados mais importantes pela sua frequência no âmbito registral. Com isso, objetivou-se contribuir com esclarecimentos a respeito de questões relativas à matéria que possam surgir no dia-a-dia dos Registradores, bem como trazer ao conhecimento de quem possa interessar, informações básicas sobre no que consiste um título judicial e a importância de seu registro no Álbum Imobiliário.

“Consoante a codificação civil pátria, o registro é modo de aquisição da propriedade imóvel e de transferência de domínio sobre ela. Todavia, para que se efetive um registro, é indispensável a apresentação de um título hábil.”
(in Avelino de Bona, p. 46)

A lei registrária vigente estabelece que no Registro de Imóveis serão procedidos aos registros e averbações dos títulos ou atos constitutivos, declarativos, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, ‘inter vivos’ ou ‘mortis causa’ (art. 172 da Lei dos Registros Públicos – LRP - Lei número 6.015, de 31/12/1973).

Este diploma legal elenca os títulos registráveis no seu artigo 221, a saber:

“Somente são admitidos a registro:

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes ou 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.”

Para o acesso de qualquer título ao sistema registrário, constitui-se imprescindível a presença de alguns requisitos, como o atendimento aos princípios da: CONTINUIDADE, visando a impedir o lançamento de qualquer ato registral sem o registro anterior e a obrigar as referências originárias, derivadas e sucessivas (arts. 195, 222 e 237 da LRP); ESPECIALIDADE, que exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos (arts. 176, § 1º, II, item 3, e 225 da LRP)”; DISPONIBILIDADE, com base no qual ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, a compreender a disponibilidade física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa), conforme previsão legal do artigo 176, § 1º, III da LRP; e, ainda, LEGALIDADE, o qual impõe o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos, contribuindo para a concordância do mundo real com o mundo registral, de modo que o público possa confiar no registro (arts. 167, I e II; 169 e 198 da LRP) (Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR, Provimento nº 1/98-CGJ/RS, arts. 285, VI, X, XI, XII).

Há uma discussão doutrinária sobre ser exaustivo ou meramente exemplificativo o elenco de atos jurídicos e de instrumentos registráveis do artigo 221 da LRP. Para Walter Ceneviva, a indicação dos títulos registráveis é restritiva em virtude do advérbio somente excluir qualquer título estranho aos catalogados nos quatro incisos do referido artigo, reiterando orientação do direito anterior. Já para Mário Pazutti Mezzari, os títulos que têm acesso ao Registro de Imóveis encontram-se elencados de maneira genérica, não exaustiva, mas sim, exemplificativa, havendo outros títulos registráveis como as atas de incorporação de imóveis para formação de capital em sociedades anônimas (art. 89 da Lei 6.404/76), como os atos relativos a fusão, cisão e incorporação de imóveis (artigo 64 da Lei número 8.934/94), como a Alienação Fiduciária (Lei 9.514/97), e, ainda, os títulos de domínio e de concessão de uso conferidos aos beneficiários de distribuição de imóveis rurais (art. 189 da CF/88).

Embora exista a discussão, entende-se que o rol dos direitos reais é taxativo, mas o elenco de atos passíveis de ingresso no Fólio Real é exemplificativo, consoante determina o PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO, que estabelece a possibilidade de se proceder todo e qualquer lançamento registral, desde que haja relevância quanto ao objeto ou ao seu titular de direitos (art. 167, II, item 5 c/c §1º, do art. 246, da LRP). Por exemplo, cita-se o caso do confisco de bens imóveis em processo de tráfico de entorpecentes (Lei nº 8.257/91 e Decreto nº 577/92).

Os Títulos Judiciais objeto deste estudo encontram-se inseridos no inciso IV do artigo 221 da LRP e estão sujeitos ao mesmo exame a que se submetem os títulos extrajudiciais, podendo, igualmente, serem devolvidos e objeto de dúvida (art. 198 da LRP). Para Caio Mário da Silva Pereira, “*o pressuposto fático do registro é um título hábil a operar a transferência, cabendo ao oficial do registro a função de proceder a um exame sumário, a levar perante o juiz as dúvidas que tiver, seja quanto a capacidade das partes ou a qualquer requisito formal, seja quanto ao direito do transmitente ou outro elemento que lhe pareça faltar para que esse direito se repute correto.*” (in Walter Ceneviva, p. 391, nota de rodapé nº 15)

A jurisprudência é pacífica neste sentido, senão vejamos:

“Quanto ao não cumprimento do mandado judicial, não se vislumbra nenhuma irregularidade. O Serventuário, indubitavelmente, não é investido de poderes a questionar a

soberana decisão judicial. Porém, lhe compete o exame do título à luz dos princípios norteadores dos registros de imóveis, um dos quais o da continuidade.” (Apelação Civil 11.400-0/1 - Conselho Superior da Magistratura-SP).

“A origem do título judicial não o isenta do exame de qualificação registrária, cabendo ao registrador apontar hipóteses de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar o preenchimento de formalidades documentais que a lei reputa essenciais e analisar a existência de obstáculos registrários.” (Apelação Cível 30.657-0/2 - CSM-SP).

“O título judicial submete-se à qualificação registrária sob o estrito ângulo da regularidade formal.

“O mandado de registro de penhora, incidente sobre imóvel indisponível (Lei 6.024/74, art. 36) não merece ingresso no registro predial.” (Apelação Cível 31.881-0/1 - CSM-SP)

“A origem judicial do título não o forra da qualificação registral.” (Apelação Cível 31.244-0/5 - CSM-SP).

“O mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária tão só pela sua procedência. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas a apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental.” (Apelação Cível 33.111-0/3 - CSM-SP).

“A exigência de aperfeiçoamento ou perfectibilização do título judicial, não se confunde com recusa e jamais tipificará desobediência.” (STJ, 1ª T., Rel. Min. Demócrito Reinaldo, no RMS 35.08-5/DF, in DJU 10.10.94, p.27.104; STJ, 1ª T., unân., Rel. Min. Gomes de Barros, in DJU 3.8.92 e JSTJ n. 39, pg. 38.942, Ed. Lex 1993; TJ-MG, Ac. Unân., 1ª C. Cível, publ. 11.11.93, ap. 4132-7/89.358-1, Rel. Des. Orlando Carvalho).

2 - TÍTULOS JUDICIAIS REGISTRÁVEIS

2.1 – Dos Inventários e Arrolamentos

No caso de inventário e/ou arrolamento, é imperativa, para que se proceda ao registro, a exigência de um pagamento para cada herdeiro, o que deve ser feito mediante expedição pelo Cartório Judicial de Formais de Partilha ou Certidões de Pagamento (art. 1.025 do Código de Processo Civil).

2.1.1 - Do formal de partilha

Quanto à partilha, o CPC, no artigo 1.025, estabelece:

“A partilha constará:

I - de um auto de orçamento, que mencionará:

os nomes do autor da herança, do inventariante, do cônjuge supérstite, dos herdeiros, dos legatários e dos credores admitidos;

o ativo, o passivo e o líquido partível, com as necessárias especificações;

o valor do quinhão;

II - de uma folha de pagamento para cada parte, declarando a cota a pagar-lhe, a razão do pagamento, a relação dos bens que lhe compõem o quinhão, as características que o individualizam e os ônus que os gravam.

Parágrafo único. O auto e cada uma das folhas serão assinadas pelo juiz e pelo escrivão.”

Pelo dispositivo supra mencionado, verifica-se que a folha de pagamento é uma peça ou parte do formal de partilha em que se declaram e especificam os quinhões que cada um receberá, com a qualificação completa (art. 176, § 1º,

III...), valor de cada quinhão e identificação do imóvel (art. 176, § 1º, II, 3; art. 222; e, art. 225 da LRP).

Por outro lado, o artigo 1.027 do CPC dispõe o seguinte:

“Passada em julgado a sentença mencionada no artigo antecedente, receberá o herdeiro os bens que lhe tocarem e um formal de partilha, do qual constarão as seguintes peças:

I - termo de inventariante e títulos de herdeiros;

II - avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro;

III - pagamento do quinhão hereditário;

IV - quitação dos impostos;

V - sentença.

Parágrafo único - O formal de partilha poderá ser substituído por certidão de pagamento do quinhão hereditário, quando este não exceder cinco (5) vezes o salário mínimo (Valor de Referência), vigente na sede do juízo: caso em que se transcreverá nela a sentença de partilha transitada em julgado.”

Como se vê, do formal de partilha ou certidão de pagamento do quinhão hereditário devem constar todas as peças exigidas pelos pré-citados artigos 1.025 e 1.027 do CPC, necessárias para integrar os requisitos indispensáveis para o registro.

ORLANDO DE SOUZA (in Inventários e Partilhas, editora Forense - 1984, 11ª edição, p. 210 e 211), comentando o artigo 1.025, nº II, do CPC, alude aos requisitos da folha de pagamento dos herdeiros: *“Da partilha faz parte integrante e componente a folha de pagamento, para o cônjuge meeiro e para cada um dos herdeiros”*.

Outro não é o entendimento de SÉRGIO SAHIONE FADEL (in Código de Processo Civil Comentado - editor José Konfino - Tomo V - 3ª edição - 1975 - pags. 183 e 184), ao comentar o artigo 1.025 do CPC:

“... outra, que são as folhas de pagamento, uma para cada parte, em que se declare a cota que lhe foi atribuída, a razão do pagamento e a relação dos bens que lhe compõem o quinhão, com as características que os individualizam e os ônus que os gravam.”

“Convém lembrar a importância dessa individualização porque essa folha de pagamento é que servirá como base para o formal de partilha, o qual deverá ser inscrito (hoje registro) no Registro Imobiliário para que nasça o direito real oponível ‘erga omnes’ em se tratando de bens imóveis. O auto e cada uma das folhas serão assinados pelo juiz e pelo escrivão.”

“A omissão de qualquer dos elementos acima referidos invalidará e nulificará o auto, que deverá então ser re-ratificado com as correções necessárias, para que possa ter o valor que a lei lhe atribui.”

“O formal de partilha é, portanto, o instrumento extraído dos autos do processo de inventário, através de traslado que exterioriza e documenta a partilha, equivalendo à escritura pública de compra e venda de bem imóvel ou à carta de arrematação não registrada no registro imobiliário. É documento que atesta e titula a extinção da ‘comunio pro diviso’ e atribui, com força definitiva, a cada quinhoeiro, a sua quota-parte nos bens comuns da herança, tornando-se divisível e dividida.”

“Os elementos que integram o formal de partilha devem ser necessariamente transladados, para que haja formal. As omissões, equívocos e faltas nulificam o formal, impedindo surta ele os efeitos que lhe são próprios, inclusive a inscricibilidade no registro público. Cessam, contudo, através de aditamento de traslado.”

É conveniente ressaltar, também, a ocorrência de tornas e reposições quando da partilha de bens. Compulsando o Código Civil (art. 2.019, §1º) e a doutrina correspondente (in Instituições de Direito Civil, volume VI, de Caio Mário da Silva Pereira), verifica-se que é possível a distribuição dos quinhões na partilha de forma “desigual”, gerando, assim, a obrigação de se realizar a reposição das importâncias recebidas a maior. Tal reposição deverá ser de natureza pecuniária, em benefício do(s) co-herdeiro(s), ou, no caso de separação/divórcio, do outro cônjuge que suportar(em) a diminuição, com o escopo de alcançar a rigorosa igualdade exigida pela Lei (art. 2.017 CC).

Neste sentido, José da Silva Pacheco leciona o seguinte:

“A adjudicação deve ser feita, no caso de exceder o valor do bem o que lhe cabe, por quinhão, mediante reposição em dinheiro e não em crédito ou em outros bens, o que exigiria a avaliação destes e a manifestação de todos os interessados sobre a mesma”.

Também, na Revista de Direito Imobiliário Nº 23, de janeiro-junho de 1989, às fls. 66/67, encontra-se aresto no mesmo sentido, cuja ementa segue:

“Adjudicação a um dos herdeiros do único imóvel arrolado, pro indiviso. Reposição aos demais. Partilha nos autos do arrolamento. Concordância de todos os interessados. CC, art. 1.777”.

Outrossim, conforme estabelecem a doutrina e a jurisprudência, deverá ser verificada a incidência ou não do imposto de transmissão, em virtude da ocorrência de tal instituto.

2.1.2 - Arrolamento (Lei nº 7.019, de 31.08.82)

Uma outra forma de partilhar os bens do “de cujus” é por meio de ARROLAMENTO, criado pela Lei nº 7.019 de 31.8.82, publicada no DOU em 10.9.82, a qual alterou os artigos 1.031 a 1.038 do CPC. O objetivo da lei foi o de simplificar o processo da homologação judicial da partilha amigável e da partilha de bens de pequeno valor, conforme prevêm os artigos 1.031 e 1.036 do CPC. Podem celebrar partilha amigável dos bens, os herdeiros maiores e capazes, por escritura pública, termo nos autos de inventário ou

arrolamento, ou por escrito particular homologado pelo juiz, nos termos do artigo 2.015 do CC. Caso haja divergência entre os herdeiros ou algum deles for menor ou incapaz, a partilha deverá ser judicial.

Não tem a lei ora em exame qualquer dispositivo modificativo quanto a forma pela qual se consubstancia o ato jurídico partilha, como também não há no ordenamento processual civil, disposição que conduza à possibilidade jurídica de serem tidas como partilhas as declarações inseridas nas petições em inventário ou arrolamento, ora nominadas de Plano de Partilha, ora como Esboço de Partilha. Plano de Partilha (proposta para futura partilha) e Esboço de Partilha (mapa das partilhas) são peças diversas, como diversos são os efeitos que esses atos se destinam a produzir.

Portanto, convém esclarecer, a título de lembrança, acerca das peças processuais, porque, a partir da vigência da lei 7.019/82, os juízes criaram o vezo (costume) de julgar e homologar Plano de Partilha, ou julgar (não deliberar) e homologar Esboço de Partilha, com ordem de expedição de formal, quando, em verdade, inexistente a partilha.

A lei reclama o ato jurídico partilha, não se podendo suprimir o ato jurídico destinado a criar, modificar e extinguir relações jurídicas em nome da simplificação do processo de homologação judicial da partilha amigável ou de bens de pequeno valor, instituído pela lei 7.019/82. É o entendimento respaldado na lei.

O inciso número III do artigo 1.032 do CPC dispõe o seguinte: “Atribuirão o valor dos bens do espólio, para fins de partilha”. Já o § 2º do artigo 1.036, assim prescreve: “Apresentado o laudo, o juiz, em audiência que designar, deliberará sobre a partilha...”. O § 3º do mesmo artigo: “Lavrar-se-á de tudo um só termo, assinado pelo juiz e pelas partes presentes”. Este termo é o auto de partilha. Por isso, recomenda-se muito cuidado na formalização dos atos.

Ainda, entende-se não ser juridicamente possível a expedição de formal de partilha com base em plano ou esboço de partilha, julgado ou homologado, não podendo o formal assim expedido servir de título-base para registro no Registro de Imóveis, mas sim a escritura pública de partilha, acompanhada, simplesmente, por certidão da decisão judicial. Neste caso, cada herdeiro, apresentando o traslado da mencionada escritura e a certidão homologatória, requererá o seu registro (arts. 627 e 628, do Provimento nº 1/98-CGJ/RS - CNNR).

2.2 - Da arrematação em hasta pública e da adjudicação compulsória

Há duas espécies de cartas de sentença: as ordinárias e as especiais. As cartas de sentença especiais, que nos interessam aqui, são as que seguem:

“Títulos judiciais que documentam sentenças específicas, tais como: carta de adjudicação, carta de arrematação, carta de remissão, carta de constituição de usufruto e carta de adjudicação compulsória. Esses títulos judiciais, todavia, para que a pretensão registrária possa prosperar, dependem de prévio atendimento às exigências do diploma registral.” (in Avelino de Bona, p. 51)

Das várias espécies de cartas de sentença, as mais comuns no mundo registral são as de arrematação em hasta pública e as de adjudicação compulsória (art. 1.418 do CC; art. 167, I, 26, c/c os arts. 176 e 225 da LRP; arts. 686 a 707, 646 a 658 e 714 a 715 do CPC).

2.2.1 - Da carta de arrematação

A Carta de Arrematação, nos termos do art. 703 do CPC, conterá:

I - a descrição do imóvel, constante do título, ou, à sua falta, da avaliação;

II - a prova de quitação dos impostos;

III - o auto de arrematação;

IV - o título executivo.”

A carta de arrematação declarará as características do imóvel e todos os requisitos indispensáveis para abertura de matrícula, exatamente como são exigidos nas escrituras públicas, pois é uma escritura expedida pela autoridade judiciária que provém da arrematação de um bem imóvel em hasta pública. A carta de arrematação constitui título de propriedade da coisa adquirida em hasta pública.

“Além das formalidades previstas no artigo 703 CPC, as cartas de arrematação devem vir a registro acompanhadas da autorização para baixa das penhoras ou hipotecas que lhe deram origem. Salienta-se, ainda, que se a execução não é do credor hipotecário ou do credor cautelar e estes não integram a lide, sem a apresentação do Mandado de Cancelamento, o imóvel permanece com a hipoteca ou com a penhora, se for o caso (AI nº 32229-2, DJU nº 65, pg. 5955, de 6.04.93).” (in Miguel de Oliveira Figueiró)

Há, em contrapartida, o entendimento do CSM-SP de que o registro da arrematação extingue todas as onerações pessoais e reais existentes, motivo pelo qual é dispensável o prévio e autônomo cancelamento judicial, devendo-se, porém, observar-se o disposto no artigo 826 do Código Civil de 1916:

“A execução do imóvel hipotecado far-se-á por ação executiva. Não será válida a venda judicial de imóveis gravados por hipotecas, devidamente inscritas, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários que não forem de qualquer modo partes na execução.”

Porém, não se pode olvidar da norma prevista no artigo 252 da LRP, estabelecendo que *“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.”*

Ainda, infere-se que o artigo 1.501 do atual CC estabeleceu que *“não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, ...”*, motivo pelo qual o Colendo CSM-SP possivelmente deverá rever seu posicionamento.

2.2.2 – Da carta de adjudicação

“A adjudicação só é admitida de bens imóveis e realiza-se com a transferência forçada do imóvel constricto ao credor, que resolve preferir ao arrematante, configurando essa alienação judicial autêntica dação em pagamento.” (in Avelino de Bona, p. 111)

Conforme dispõe o artigo 715 do CPC, a carta de adjudicação conterà os mesmos requisitos exigidos para a carta de arrematação e mais a certidão do maior lance oferecido e a sentença de adjudicação.

O registro é formalidade essencial para que este ato jurídico possa valer contra terceiros, bem como para conferir direitos ao adjudicante.

“No inventário onde não houver partilha ter-se-á uma adjudicação ‘sui generis’. Terminado o inventário, o processo extingui-se-á, e a efetivação da transferência do acervo hereditário, havendo ou não despacho de adjudicação, independará de formalidade homologatória. O inventário sem partilha terá apenas por finalidade a apuração do saldo positivo de herança para efeitos tributários.”(in Maria Helena Diniz, p. 197)

Feita a adjudicação por sentença, o título executivo registrável será a carta de adjudicação expedida pelo escrivão (artigo 167, I, 25 da Lei 6.015/73). Isso vale também para a sentença de adjudicação proveniente de arrolamento.

Uma outra possibilidade de adjudicação compulsória é a proveniente do não cumprimento de Contrato de Promessa de Compra e Venda de bens imóveis, conferindo ao promitente comprador obter uma sentença judicial para suprir a omissão no cumprimento de uma obrigação de fazer atribuível ao promitente vendedor.

Neste caso, a dúvida levantada será quanto a necessidade ou não do registro da promessa de compra e venda para que o promitente comprador logre êxito na ação de adjudicação compulsória. Em artigo publicado no Boletim Eletrônico do IRIB-AnoregSP nº 721, de 30 de junho de 2003, intitulado *“O Instrumento Particular e o Registro de Imóveis no NCC”*, o signatário desta exposição, juntamente com Tiago Machado Burtet, manifestaram-se no seguinte sentido:

“É sabido que o Novo Código Civil veio para consolidar, em muitos casos, a jurisprudência dominante de nossos Tribunais. Porém, no caso do direito do promitente comprador, a recente legislação está em desconformidade com as decisões judiciais atinentes à matéria. Assim, questiona-se qual a real intenção do legislador contida no artigo 1.418, da Lei nº 10.406/02? Parece-nos que a jurisprudência adotada pelo STJ (RSTJ 32/308, 25/465, 29/356, 42/407, 28/419 e Súmulas 84 e 239), que não vinha admitindo as Súmulas 167 e 413 do STF, perdeu validade, pois o texto da lei civil é claro e reforçou o

entendimento de que é necessário o registro da promessa de compra e venda para a procedência da ação de adjudicação.

Assim, entende-se, s.m.j., que o legislador não adotou a interpretação dada pelo STJ e reforçou a idéia de que há a necessidade do registro da promessa para gerar um direito real. Com isso, o registro da promessa de compra e venda se torna um dos requisitos legais previstos para o êxito da demanda adjudicatória, no mesmo sentido em que é exigido o registro da compra e venda para a admissão das ações petórias, a exemplo da reivindicatória. Contrario sensu, poder-se-ia dizer que foi suspenso o enunciado "quem não registra não é dono". Portanto, se o legislador quisesse ele poderia ter inserido dispositivo que consagrasse a jurisprudência dominante, como o fez em diversos outros momentos no Novo Código Civil, mas não quanto ao direito real à aquisição do imóvel (é de se lembrar a premissa de que o legislador não edita leis inócuas). Tudo isso para preservar o princípio da segurança jurídica. Corroborando a idéia acima exposta, a expressão "titular de direito real" prevista no artigo 1.418 do Novo Código Civil, inserida entre vírgulas e, portanto, com idéia explicativa, que veio auxiliar a resolver o impasse e acabar com a discussão, uma vez que o direito real à aquisição do imóvel nasce com o registro. Portanto, enquanto não registrado o contrato de promessa de compra e venda o promitente comprador tem somente um direito obrigacional, que se resolve em perdas e danos, e não um direito real oponível a terceiros e passível de ensejar uma ação de adjudicação compulsória.

Considera-se, a nosso critério, que as disposições acima referidas aplicam-se tanto para os imóveis loteados, quanto para os não-loteados, motivo pelo qual não competirá ao Registrador Imobiliário verificar se os contratos apresentados para registro provém ou não de loteamento registrado (art. 167, I, 9, da Lei nº 6.015/73).”

Como se vê, esta é a idéia defendida, a qual se mantém até que a jurisprudência se manifeste sobre as nóveis disposições previstas no Código Civil.

2.3 – Da sentença declaratória de usucapião.

As sentenças de usucapião são títulos judiciais registráveis previstos na Lei 6.015/77, artigo. 167, I, n. 28, c/c o artigo. 176 e artigos 225 e 226 do mesmo diploma legal.

Segundo Miguel de Oliveira Figueiró, Registrador de Imóveis do 6º Registro de Imóveis de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, o registro de usucapião “só é aceitável por Mandado (ato do juiz instrumentado por escrivão que também o assina), onde conste, além da qualificação completa das partes, unitarização e valor do imóvel usucapido, também a origem deste, se for o caso. Deve acompanhar o mandado a fotocópia autenticada da sentença com certidão de trânsito em julgado. Prevalece a descrição e qualificação da sentença se esta divergir do mandado.”

No usucapião, os requisitos da matrícula constarão no mandado judicial (art. 380 da Consolidação Normativa; art. 226 da LRP).

“Perante o Registro Imobiliário, o mandado judicial não tem força coagente, podendo, inclusive, ser devolvido se irregular o título para os fins a que se destina”. (in Avelino de Bona, p. 54)

No que se refere ao usucapião coletivo, previsto no artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), verifica-se que no título (Mandado de Registro) deverão constar o nome e a qualificação completa de todos os proprietários (que se tornam condôminos da área usucapida), bem como as frações ideais correspondentes a cada um.

No caso das frações ideais serem atribuídas igualmente entre os autores da ação, poderá ocorrer divergências entre a situação fática frente à jurídica, pois, embora um proprietário domine uma área maior, terá o mesmo título dos demais. Inere-se, ainda, que poderá ficar estipulado pelos condôminos frações ideais diferenciadas, as quais deverão ser discriminadas no Mandado de Registro.

Regras semelhantes são aplicadas à concessão de uso especial para fins de moradia (coletiva), conforme prevê o artigo 2º da Medida Provisória nº 2.220/01.

2.4 – Da penhora, arresto e seqüestro

O registro de penhoras, arrestos e seqüestros encontra amparo legal no artigo 167, I, 5, c/c artigo 176, § 1º, III e artigo 239, todos da Lei 6.015/73.

Para a realização destes registros, é exigível a qualificação das partes por força do que dispõe o artigo 176, § 1º, III da Lei 6.015/73. Exige-se que o título seja protocolizado (art. 182), bem como compete ao Registrador aferir o cumprimento de todos os princípios registraes, especialmente os da continuidade, disponibilidade, especialidade e da legalidade. Tais registros serão procedidos mediante a apresentação do título hábil, que será ou por MANDADO DE REGISTRO ou por CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR expedida pelo escrivão (§4º, do art. 659, do CPC, cuja redação foi dada pela Lei nº 10.444/01), onde constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo, valor da causa, ou da dívida, ou da avaliação do bem (art. 239 da LRP e art. 360 e §§, da CNRR).

Recomenda-se que o Registrador Imobiliário não seja nomeado para servir de depositário de bens penhorados, arrestados ou seqüestrados, por incompatíveis com suas funções.

Diante da sua grande freqüência na prática registral e também pela sua importância, uma vez que seus requisitos servem de referencial ao arresto e ao seqüestro, passa-se à análise de algumas questões relativas à penhora:

a) TÍTULOS: mandado, certidão de inteiro teor ou, ainda, mandado de citação - Lei nº 6.830 (executivo fiscal), conforme art. 221 da LRP.

Atenção especial deve ser dada em relação à 'CERTIDÃO', eis que nesta, por disposição do parágrafo único do artigo 239 da LRP, deve constar a 'declaração do fim especial a que se destina', vale dizer, para fins de registro imobiliário.

b) REQUISITOS: deve conter todos os requisitos exigidos pelo art. 176, c/c art. 239 da LRP.

c) IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE TERCEIRO: esta circunstância impede o registro, salvo se de bem particular de sócio - sociedade regular ou irregular por dívida de natureza fiscal (art. 568, V, do CPC) e nos demais casos mencionados nos incisos do artigo 568 do estatuto processual civil. Em todos os casos, esta circunstância deve vir expressamente mencionada no título.

d) FRAUDE: em qualquer das incidências, se contra credores ou à execução, deve ser objeto de ‘APRECIACÃO JUDICIAL’, fugindo da competência do registrador qualquer provimento, a qual há de ser reconhecida, necessariamente, pelo juiz.

Se presente a fraude contra credores, somente em ação própria resolver-se-á a questão. Declarada esta, o registro da alienação poderá ser cancelado (art. 216 da LRP), ou declarado ineficaz em relação aos credores, permitindo o ingresso da penhora no Fólio Real.

Se reconhecida, porém, a fraude à execução, duas situações podem ocorrer: 1^a) com registro da penhora e, 2^a) sem o registro desta. Na primeira situação, nada obsta que se registre a penhora incidente sobre o imóvel de terceiro, posto que a fraude está denunciada no álbum imobiliário (art. 240 da LRP) e esta circunstância será reconhecida na execução, em sentença final, que acarretará o cancelamento do registro (art. 214 da LRP - independe de ação direta). Entretanto, na segunda situação, a penhora não pode ser registrada porque, neste caso, a declaração de ineficácia do registro da alienação feita em fraude à execução depende de AÇÃO PRÓPRIA (art. 216 da LRP). A razão da distinção, como ensina o Desembargador Aposentado DÉCIO ANTÔNIO ERPEN, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, é para não igualar o “credor diligente” ao “credor desidioso”.

Há possibilidade de intercorrência de penhoras sobre o mesmo imóvel, uma vez que é possível a pluralidade de atos constitutivos sucessivos, decorrentes de diversos processos de execução (art. 613 do CPC).

Havia uma discussão doutrinária quanto à legitimidade da exigência do registro da penhora no registro de imóveis para surtir efeito perante terceiros. Os contrários a esse entendimento, como Humberto Theodoro Júnior e Pontes de Miranda, afirmavam que

“a constitutividade e a eficácia ‘erga omnes’ da penhora decorrem de atos jurídicos processuais, própria de uma relação de direito público como é a do processo de execução, razão pela qual, pela sua natureza mesma, são providos daquela eficácia, impondo-se a todos” (in Humberto Theodoro Júnior).

Porém, face as alterações no Código de Processo Civil, posições outras prevaleceram, acertadamente, exigindo-se o registro da penhora para sua eficácia e presunção absoluta de conhecimento perante terceiros.

“Com o advento da Lei 8.953/94, que acrescentou o parágrafo 4º ao artigo 659 do CPC, tal discussão não mais persistiu, passando-se a exigir que a realização da penhora, como ato processual executivo, compreenda não só o auto ou termo de penhora, mas também a sua inscrição no registro competente, sempre que incidir sobre o imóvel.” (in Humberto Theodoro Júnior, p. 192)

O texto atual do §4º, do artigo 659, do CPC, assim estabelece:

“A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exeqüente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato a independentemente de mandado judicial”. (grifei)

Quanto à penhora em execução fiscal, prevista na Lei 6.830, de 22.9.80, artigos 7º e 14, o registro será realizado pela simples entrega, pelo oficial de justiça ao registrador, de cópia da inicial contendo o despacho do juiz e o auto de penhora. O registro deste tipo de penhora independe de pagamento de emolumentos no ato registral.

Há também o registro de penhoras proveniente de ação trabalhista ou fiscal, de bem imóvel hipotecado por cédula, cujo ato é regulado pelo Decreto Lei 167, de 14.2.67, art. 69 e Decreto Lei nº 413, de 9.1.69, arts. 57 e 59). Via de regra, seria inadmissível o registro de penhoras de imóveis onerados em virtude das cédulas de crédito, porque tais bens tornam-se indisponíveis. Outrossim, a jurisprudência vem admitindo que penhoras especialíssimas onerem bens garantidores de créditos cedulares, em virtude da preferência atribuída aos créditos trabalhistas e fiscais, quando cotejados com os créditos especiais (cedulares). Constata-se, portanto, que no Brasil a preferência prevalece ao direito real, infelizmente, o que não ocorre, por exemplo, na Espanha.

Informa-se que no Estado do Rio Grande do Sul, foi publicado o Provimento nº 14/01, cientificando os Registradores Imobiliários da “não-exigibilidade de antecipação dos emolumentos quando do registro de penhoras, arrestos e seqüestros, decorrentes de executivos fiscais ou de reclamações trabalhistas, bem como de indisponibilidade judicial” (grifo nosso). Ainda, dito provimento estabelece que na hipótese prevista acima, “o Registrador deverá remeter cópia da conta de emolumentos, valor expresso em URE, a fim de ser anexada ao processo fiscal, trabalhista ou judicial de outra natureza, de modo a possibilitar o pagamento a final, ou, se entender conveniente, poderá exigir o pagamento quando do cancelamento do registro, pela prática dos dois atos.”

Cabe ainda fazer referência quanto à possibilidade de se realizar, no Rio Grande do Sul, Averbação da Notícia da Existência de Penhora, nos casos de devolução do mandado ou da certidão por não preencherem todos os requisitos legais. Tal averbação tem a finalidade de dar publicidade à possíveis adquirentes de boa-fé, sobre a existência de uma ação de execução em andamento contra o proprietário do mesmo, resguardando a segurança jurídica. Observa-se que, se o imóvel não estiver em nome do executado, não se procederá tal averbação, uma vez que isto importará em prejuízo a direitos de terceiros.

Alerta-se, finalmente, para o efeito resultante do disposto no §1º, do artigo 53, da Lei nº 8.212/91, que tornam **INDISPONÍVEIS** os bens penhorados em execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas.

2.5 – Das hipotecas legais e judiciais

O registro de hipotecas é previsto no artigo 1.492 e seguintes do CC; no 167, I, 2 da Lei 6.015/73; e, no artigo 349, II da Consolidação Normativa Notarial e Registral. O Direito Real de Hipoteca pode constituir-se por: a) contrato (hipoteca convencional – art. 1.473 e segs. do CC); b) por disposição legal (hipoteca legal – art. 1.489 e segs. do CC); e, c) por sentença (hipoteca judiciária ou judicial – art. 466 do CPC). No que se refere ao tema “Títulos Judiciais”, interessam somente a hipoteca legal e a judicial, já que a hipoteca convencional surge do acordo de vontades entre o credor hipotecário e o devedor principal ou terceiro hipotecante, formalizada, via de regra, por escritura pública (art. 108 do CC).

A hipoteca legal é forma de garantia real imobiliária que decorre de norma legal (art. 1.489 e seguintes do C.C. e arts. 1.205 ao 1.210 do CPC). Tal espécie de hipoteca somente valerá perante terceiros se devidamente registrada no álbum imobiliário.

A hipoteca deve ser especializada, isto é, deve determinar o imóvel sobre o qual incidirá, com a sua descrição, características e confrontações completas (art. 176, II e III c/c art. 225 da LRP), fixando seu valor e a estimativa da responsabilidade do débito. A hipoteca legal é especializada em juízo e a sentença que a julgar deverá acessar ao arquivo imobiliário através de mandado ou certidão extraída dos autos do processo.

Quando o interessado for pessoa capaz, a hipoteca legal poderá ser realizada através de escritura pública (art. 1.210 do CPC). Cabe observar que a inscrição da hipoteca legal vale enquanto perdurar a obrigação, mas a especialização deverá ser renovada a cada 20 (vinte) anos (art. 1.498 do CC).

Já a hipoteca judicial ou judiciária, oriunda de sentença condenatória, embora raríssima de se ver adotada na prática, é um mecanismo jurídico útil ao credor enquanto não realizada a penhora de bens do devedor.

“A hipoteca judicial é aquela que a lei empresta a todo julgamento que condena um devedor a executar sua obrigação; tem por título constitutivo a carta de sentença ou mandado judicial, contendo a indicação exata do bem gravado e a dívida garantida (artigo 824 do C.C. e art. 466, parágrafo único do C.P.C.), que deverá ser registrado na circunscrição imobiliária, para ser oponível ‘erga omnes’, reconhecendo apenas a seqüela, sem a preferência.”(In Maria Helena. Diniz, p. 131)

Em todas as espécies de hipoteca, o momento culminante é o registro, sem o qual não passará de crédito pessoal, valendo apenas entre as partes. Por isso, para Lacerda de Almeida, “hipoteca não registrada é hipoteca não existente”. O registro deve ser procedido na Serventia Imobiliária onde estiver matriculado o imóvel a ser hipotecado. Em se tratando de imóveis localizados em áreas limítrofes, matriculados em mais de um Serviço Imobiliário, o registro da hipoteca deverá ser procedido em ambos.

2.6 – Da servidão proveniente de sentença de ação de divisão e/ou ação de usucapião

O registro das servidões em geral está previsto no artigo 167, I, 6 da Lei 6.015/73, bem como no artigo 349, VI da CNNR. As servidões se constituem em um direito real de fruição que recai sobre imóvel alheio, podendo ser estabelecidas por meio de escritura pública, contrato particular (art. 108 do CC) ou testamento.

“Entretanto, as servidões também podem ser instituídas judicialmente pela sentença que homologar a divisão, estando ela devidamente registrada (arts. 979, II e 980, § 2º, III, do CPC).” (In Maria Helena Diniz, p. 120).

Pelo artigo 1.379 e seu parágrafo único, do Código Civil, admite-se que a servidão aparente confira a propriedade ao titular do imóvel dominante, o qual, apresentando título, poderá ver seu direito reconhecido (usucapião) após dez anos. Porém, estando desprovido de título, este prazo passará para vinte anos. Neste sentido, o artigo 1.379 do CC estabelece o seguinte:

“Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.”

Por oportuno, relata-se que o parágrafo único supracitado está sofrendo críticas por parte da doutrina, face a redução do prazo prescricional do usucapião extraordinário de vinte para quinze anos, consoante estabelece o artigo 1.238 da Lei nº 10.406/02.

2.7 - Das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis

Segundo o artigo 1º, § 2º da Lei 7.433/85, regulada pelo Decreto 93.240/86 (artigo 1º, IV) e artigo 677, IV da CNNR, para a lavratura de escrituras públicas e de qualquer outro ato notarial relativo à imóveis, o Tabelião deverá

exigir a apresentação de certidão negativa de ônus e de ações reais, pessoais e reipersecutórias atinentes ao bem objeto do ato, que serão expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para esse fim, é de 30 (trinta) dias da data da expedição.

“Visa a ação real tutelar um direito real. A ação real é a decorrente do ‘jus in re’, competindo, portanto, sua promoção àquele que é o titular do direito real contra quem não o quer reconhecer, detendo injustamente a coisa sobre a qual recai aquele direito. (. . .); dentre elas podemos citar: a reivindicatória, a negatória, a de manutenção e a de reintegração de posse, a de usucapião, a para reconhecer um usufruto, a hipotecária, a confessória para reconhecer servidão etc.. Terá sempre por objeto a coisa ou algum direito real sobre imóvel (hipoteca, penhor, anticrese, enfiteuse, uso, usufruto, servidão etc.).” (In Maria Helena Diniz, p. 180)

“As ações pessoais reipersecutórias derivam de uma relação obrigacional decorrente de negócio jurídico, de declaração unilateral da vontade ou de ato ilícito, mas o registro da citação deverá ser feito porque a demanda se refere a imóvel, por ter por objeto a obtenção de um bem de raiz em consequência de obrigação assumida pelo réu. Por exemplo, é o que se dá com ação anulatória de compra e venda de um prédio, não cumulada com a reivindicação do imóvel vendido ou com a ação que pretenda compelir o réu a cumprir compromisso de compra e venda de imóvel por não poder reclamar a adjudicação compulsória. Essas ações pessoais são designadas ‘reipersecutórias’, porque, embora oriundas de relação de direito pessoal, têm por finalidade a aquisição de um direito real ou o esclarecimento de dúvidas sobre uma coisa.” (In Maria Helena Diniz, p. 181)

“Se for proposta judicialmente uma ação real relacionada a um imóvel ou a direito real sobre imóvel alheio, desde que não caiba fazer penhora, arresto ou seqüestro, a citação do réu poderá ser levada a assento no Registro imobiliário (Lei n. 6.015/73, art. 167, I, n. 21), no Livro n.2.” (In Maria Helena Diniz, p. 180)

O mandado determinando o registro (art. 167, I, 21 da LRP) de citação em ação real ou reipersecutória, deve especializar o imóvel objeto de disputa judicial, sob pena de ser devolvido pelo oficial do Registro de imóveis. Outrossim, há jurisprudência considerando suficientemente individualizado o imóvel quando da simples indicação do número de sua matrícula no mandado (Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86). No entanto, é

recomendável que o imóvel seja descrito, fazendo-se constar todas as suas características e confrontações, a fim de não advirem dúvidas.

2.8 - 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

Base Legal: art. 167, I, 23 da Lei 6.015/73, artigos 1.314 e seguintes do CC; artigos 946 e seguintes do CPC e Lei 4.591, de 16-12-1964.

2.9 - Das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança

A herança responde pelas dívidas do espólio, mas, uma vez feita a partilha dos bens, os herdeiros responderão proporcionalmente à parte que lhes couber na herança, nos limites desta (artigos 1.792, 1.821 e 1.997 do CC) e artigos 597 e 1.017 do CPC). O espólio deverá pagar as dívidas na ordem legal estabelecida no artigo 965 do CC.

O pagamento das dívidas do falecido dependerá de habilitação do credor no inventário (artigo 1.017 do CPC e seus parágrafos). Mas, caso não haja concordância de todas as partes sobre o pedido de pagamento, deverá o credor recorrer às vias ordinárias para receber seu crédito (artigo 1.018 do CPC). Neste caso, o juiz poderá reservar bens do espólio em poder do inventariante a fim de garantir o pagamento do débito (artigo 1.018, § único do CPC).

Normalmente os credores são pagos com o produto da venda dos bens separados para esse fim, mas se o credor preferir, ao invés de dinheiro, adjudicar tais bens já reservados, o órgão julgante, havendo anuência de todos os interessados, deferir-lhe-á o pedido (artigo 1.017, § 4º do CPC). A carta de sentença de adjudicação, quando alusiva a imóveis, tanto no caso de inventário como no de arrolamento, deverá ser levada a registro no Livro número 2 (dois) do Cartório Imobiliário da situação do imóvel (artigo 167, I, 24 da Lei 6.015/73).

2.10 - Das sentenças que em processo de desapropriação fixam o valor da indenização

A desapropriação, recaindo sobre bens imóveis, deverá ser registrada no Livro 2 (dois) do Registro de imóveis, com base no artigo 167, I, 34 da Lei 6.015/73. O título registrável será a escritura pública, no caso de desapropriação amigável, ou carta de sentença extraída dos autos do processo de desapropriação judicial, no qual se fixará o valor da indenização. Como já foi exposto, deve o expedidor do título se ater aos princípios registrais, com o propósito de possibilitar o seu acesso ao Fólio Real.

A título de informação, o imóvel desapropriado deve ser utilizado pela Administração Pública para atender à finalidade específica pela qual se deu a desapropriação, ou não for utilizado em obras ou serviços públicos. Caso contrário, isto é, quando o Poder Público não pretender ficar com o bem, o expropriado terá o direito de preferência, conforme estabelece o artigo 519 do CC.

2.11. Da imissão provisória na posse (Lei nº 9.785/99, que alterou a Lei nº 6.015/73, introduzindo o item 36, no rol dos títulos registráveis – art. 167, I)

Para o registro da imissão provisória na posse, em que a União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas tiverem sido imitados em processo de expropriação para a execução de parcelamentos populares, com finalidade urbana, destinados às classes de menor renda, o título (inicial) hábil para ingresso no Registro de Imóveis será o Mandado de Registro de Imissão Provisória na Posse, cumprindo sempre os requisitos necessários tanto para a abertura da matrícula, quanto para o registro.

2.12. Da sentença declaratória da concessão de uso especial para fins de moradia (Medida Provisória nº 2.220/01)

A sentença declaratória da concessão de uso especial para fins de moradia conferido “àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural” (art. 1º, da M.P. 2.220/01), será o objeto para a expedição de Mandado

de Registro ao Ofício Imobiliário (§4º, do art. 6º, da M.P. 2.220/01), para que este proceda ao registro do direito real conferido ao até então possessor. Verifica-se, neste caso, que a posse fática sobre bens públicos agora pode ser transformada em um direito real.

Esta possibilidade também pode ser reconhecida coletivamente, conforme mencionado acima, no tópico do usucapião (2.3.).

Via de regra, somente será pleiteado e declarado o direito judicialmente, quando o Poder Público se negar a conceder o título de concessão via administrativa.

3 - TÍTULOS JUDICIAIS AVERBÁVEIS

A lei registrária estabeleceu em seus artigos 167 e 172, além das espécies de registros, também os casos de realização de averbações, quando se tratar de atos jurídicos modificativos e extintivos de direitos registrados, que poderá se dar pelos mesmos títulos admitidos para o registro, quais sejam: escrituras públicas, escritos particulares, documentos públicos previstos em lei e, especificamente, os títulos judiciais, entre outros. Ademais, o §1º do artigo 246 enuncia que, “serão averbados na matrícula, as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”.

“Averbações são referências escritas à margem dos assentamentos básicos, sejam eles representados por registro, matrícula, atos, fatos ou julgados, que de alguma forma venham a esclarecer, atribuir, declarar, modificar e até mesmo extinguir aqueles direitos que, por força de lei, foram registrados ou matriculados” (in Avelino de Bona, p. 149).

Assim, conclui-se que a averbação é um ato registral formal e acessório.

3.1 - Mandado de Declaração de Indisponibilidade

Na execução fiscal, com a edição da Lei 8.397, de 6.1.92 - art. 7º - cabe, como medida cautelar, esta providência, a fim de assegurar de forma expedita a execução e evitar o envolvimento de terceiros de ‘boa-fé’.

Para dar publicidade da medida, que tornou inalienável o bem - coisa fora de comércio - art. 69 do CC de 1916, sem correspondência no código atual, e art. 648 do CPC - é imprescindível a AVERBAÇÃO, a qual está prevista no art. 247 da LRP.

O mandado, para fins de averbação, deverá identificar o bem atingido pela medida, mencionando, principalmente, o nome do proprietário e o número da matrícula.

3.2 - Mandado de Caução de Imóvel

Esta espécie de caução, prestada em juízo pelo requerente - arts. 797 e 804 do CPC - (não requerido pela parte, mas determinado pelo magistrado), em medida cautelar, poderia conduzir ao entendimento, por se tratar de 'caução real sobre imóvel', de poder ser efetivada somente através de hipoteca, mas, assim não é. É mera PROVIDÊNCIA de ordem judicial que gera, no registro, esta forma de averbação - art. 167, II, 5 c/c art. 246, §1º - não é o caso do artigo 167, II, 8 e nem do art. 167, I, nº 2 da LRP.

É PROVIDÊNCIA 'CAUTELAR' do juiz, que, ao deferir a medida sem audiência da parte contrária (réu) ordena ao requerente preste garantia ao juízo para possível reparação do dano ao requerido, decorrente da medida pleiteada. Esta caução não se constitui em hipoteca, é um comprometimento de caráter pessoal que, no desenvolvimento do processo, com o ajuizamento da AÇÃO PRINCIPAL, poderá ser objeto de constrição judicial (penhora, arresto, seqüestro etc.). Visa a assegurar solução justa ao litígio para ambas as partes. Não se aplica a exigência de caução quando a medida é proposta pela União, Estado ou Município, nos casos previstos em lei (art. 816, I CPC).

A PROVIDÊNCIA que fora determinada pelo Juiz, na AÇÃO CAUTELAR, é conveniente que seja NOTICIADA no Álbum Imobiliário, para ciência de terceiros, por averbação.

3.3 - Do Mandado de Sentença de Restabelecimento da Sociedade Conjugal e do Mandado de Separação Judicial, de Divórcio, de Nulidade ou Anulação de Casamento.

Os títulos desse capítulo são averbáveis no Registro de Imóveis com fundamento no artigo 167, inciso II, itens 10 e 14, combinado com o artigo 246, §1º, ambos da Lei 6.015/73.

Ressalta-se, de imediato, que aqui não se está tratando de PARTILHA, que continua a ser registrada. O enfoque se dirige à disposição contida em sentença de restabelecimento da sociedade conjugal e sentença de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro.

Observa-se que esta averbação não tem o condão de ‘transmitir’ a propriedade do imóvel, mas apenas noticiar que houve alteração do estado civil dos proprietários, para evitar burla no tráfego dos negócios imobiliários.

A situação registral, com a averbação lançada, repete-se, não transfere o imóvel, apenas muda a sua situação jurídica do estado de comunhão para o estado de condomínio, nada mais.

3.4 - Protesto contra alienação de imóveis.

O protesto contra alienação de bens está previsto no parágrafo único do artigo 870 do CPC. Cuida-se de uma medida cautelar de caráter meramente conservatório ou peremptório de direitos de quem protesta, podendo assumir o aspecto preventivo de responsabilidade, como aviso ou informação aos interessados para que se precavenham dos efeitos decorrentes dessa medida processual, consagrando a boa-fé.

Tal medida cautelar não constitui evento que atinja, de qualquer modo, o próprio bem, ou seus titulares de direitos, ou os direitos registrados, não comportando, assim, juízo de equivalência às modificações objetivas ou subjetivas, cuja fixação, necessária ou conveniente à publicidade e fidelidade dos registros, é disciplinada no art. 167, II, 5 e no §1º, do art. 246, ambos da Lei 6.015/73 (PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO).

Considera-se este instituto passível de ensejar o lançamento registral – por averbação. Neste sentido, o eminente Desembargador Décio Antônio Erpen (in Do Registro do Protesto Contra a Alienação de Bens Móveis e Imóveis, publicado pelo IRTDPJBrasil, em julho de 1999, p. 13), vislumbrando a possibilidade de repercussão deste instituto no Registro Imobiliário, leciona o seguinte:

“Quero chegar à conclusão, que o sistema processual passou a exigir o registro dos atos judiciais, na sua totalidade, para efeitos de publicidade “erga omnes”, abandonando a sistemática anterior ao Código Civil, onde o aldeão sabia de tudo o que ocorria no seu meio social, através de uma publicidade muito primitiva. Não vejo nenhuma razão, nem de bom senso, nem jurídica, a autorizar a conclusão de que o protesto contra a alienação de bens, não tenha espaço para ser inscrito. Antes pelo contrário.”

O renomado jurista comenta, ainda, que antes da entrada em vigor do Código Civil, a publicidade dos atos judiciais ocorria nos “Foros ou nas Repartições onde se efetivara a partilha”.

No Estado do Rio Grande do Sul, face ao preceito estabelecido no art. 387, XVIII, do Provimento nº 1/98-CGJ/RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral, há previsão expressa de realização desta forma de averbação, o que tem sido procedido comumente, evitando desconhecimento por terceiros de tal protesto.

3.5 - Da Averbação de recursos

Sempre que relacionadas com atos ou títulos registrados ou averbados, as decisões, recursos e seus efeitos poderão ser averbados (art. 167, II, 12 da Lei 6.015/73). Ex.: “averbação do agravo de instrumento contra o não-recebimento da apelação, desde que se averbe também a sentença e o despacho agravado”(In Maria Helena Diniz, p. 384)

4 - DAS RETIFICAÇÕES

O procedimento retificatório de registro permite a correção de eventuais erros em assentos registraes, visando a exatidão do ato, em obediência ao princípio da especialidade, para ensejar confiança a todos os interessados na publicidade imobiliária, pois

“o registro de imóveis deve ser fiel, exato, preciso, não podendo conter erros ou falhas que o desnaturem nem lhe diminuam o valor probante.” (in Avelino de Bona, p. 82).

Tal procedimento está previsto no artigo 212 e seguintes da Lei 6.015/73.

“As modalidades e a forma de retificação são determinadas pelos graus assumidos pelos erros a corrigir. Desta maneira, quanto à sede há a retificação extrajudicial - no foro registral e notarial - e a retificação judicial; quanto a modalidade, pode ser administrativa (jurisdição voluntária) e contenciosa; no tocante à forma de postulação, pode ser unilateral e bilateral”(in Avelino de Bona, p. 82).

Dentre essas modalidades, podemos citar alguns exemplos de retificações mais frequentes, com base nos artigos 212 e seguintes da LRP:

- 1) Retificação por erro evidente;
- 2) Retificação do Título;
- 3) Retificação a requerimento instruído com outros documentos;
- 4) Retificação judicial em processo administrativo;
- 5) Retificação judicial em processo contencioso.

Pesquisando a matéria, conjuntamente com o colega Mário Pazutti Mezzari, Registrador Imobiliário da 1ª Zona de Pelotas-RS, foi elaborado um esboço sobre as espécies de retificação mencionadas acima, sobre as quais segue um breve resumo.

Quanto à retificação por erro evidente, tem-se enfatizado que erro evidente é aquele cometido por erro ou omissão do registrador quando da transposição para o registro dos elementos constantes no título. Neste caso, a pedido da parte interessada, o registrador poderá efetuar a retificação, conforme preceitua o §1º do art. 213, da LRP, mediante a reapresentação do título que originou o lançamento com equívoco.

Não se deve confundir o “erro evidente” previsto neste dispositivo legal, com outros erros claros, notórios e manifestos, mas que foram cometidos nos títulos apresentados a registro. Estes erros, muito embora bem pudessem ser chamados de evidentes, na verdade, têm um processo retificatório distinto.

No que concerne à retificação do título, existem erros cometidos nos documentos apresentados que, mesmo depois de consignados no registro, podem ser objeto de retificação por outro título. O erro cometido numa escritura pública, por exemplo, deve ser retificado por outra, chamada de re-retificação. O erro cometido num inventário (formal de partilha), pode ser corrigido por termo de retificação nos autos (art. 1.027, do CPC). Um erro constante num instrumento particular pode ser retificado por outro título privado.

Fundamentalmente, o que possibilitará ou não a acolhida no Álbum Imobiliário do documento retificatório é, em princípio, a resposta a seguinte pergunta: Se o título original já contivesse o que agora se muda, teria condições de registro? Em regra, sempre que a resposta for afirmativa será possível a retificação, uma vez obtido o comparecimento de todas as partes envolvidas no título re-ratificado.

Observa-se, contudo, que não se admite a re-ratificação quando na forma e na substância for alterada a vontade das partes, a exemplo de escritura pública de re-ratificação para incluir um comprador pretensamente esquecido quando da feitura da escritura original.

Já a retificação a requerimento instruído com outros documentos é admitida quando ocorrer erros quanto a qualificação das pessoas ou na identificação de benfeitorias, desde que comprovado por documento hábil. Por exemplo, se o número do CPF/MF constou errado na escritura ou no formal de partilha, certamente este erro transposto para o registro poderá ser corrigido. A pessoa que teve o CPF/MF referido inserido equivocadamente, poderá requerer a correção mediante a comprovação do erro (cópia autenticada do cartão do CIC). Ainda, admite-se esta espécie de retificação quando constou por equívoco na Certidão de Habite-se a construção de uma casa de madeira (já averbada), quando na verdade a benfeitoria era de alvenaria. Neste caso, através da apresentação de uma nova certidão expedida pela Prefeitura Municipal poderá ser corrigido o engano do Habite-se.

A retificação judicial em processo administrativo é o processo regulado pelo artigo 213 da LRP, que exige a participação do Ministério Público (sob pena de nulidade), despacho judicial e, em alguns casos, a citação dos lindeiros e dos alienantes do imóvel. A sentença proferida neste processo administrativo faz coisa julgada formal e não material. Neste caso, a averbação de retificação será feita em cumprimento de mandado judicial.

Outrossim, a retificação judicial em processo contencioso, prevista no artigo 216 da LRP, permite a retificação do registro que apresentar erros e discordância entre o proprietário frente aos confrontantes ou terceiros. A lei não prevê procedimentos nem provas, bastando que o magistrado julgue necessária a retificação e expeça o mandado respectivo para a devida averbação.

Fazendo-se estas considerações acerca do tema, que gera grandes discussões e, não raras vezes, problemas para os Registradores, que se defrontam com títulos judiciais inaptos para ingressarem no Fólio Real, principalmente por defeitos de forma, gerando atrito com as partes interessadas no registro e, ainda, com os próprios magistrados, realizou-se esta exposição, a qual se espera que possa contribuir para o esclarecimento e para o despertar da importância da perfectibilização dos títulos judiciais quando da formalização.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

Registrador e Tabelião de Protesto

NOTA DO AUTOR: Em virtude da publicação da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que em seu artigo 58 alterou os artigos 212 ao 214 da LRP e, por via de consequência, o procedimento retificatório no Registro de Imóveis, atribuindo a este caráter extrajudicial, isto é, dispensando a intervenção do Poder Judiciário quando houver consenso entre o proprietários e os lindeiros do imóvel a ter suas características retificadas. Assim, a judicialização torna-se uma faculdade dos interessados, não mais uma obrigação legal. Ainda, a novel legislação incrementou a retificação imobiliária, prevendo novas modalidades e estabelecendo critérios a serem observados pelo Registrador Imobiliário, a exemplo de diligências que agora poderão ser realizadas in loco

para aferição da certeza do projeto apresentado na Serventia Predial. Curiosidade interessante prevista no artigo 214 foi prevista a possibilidade de um magistrado determinar o bloqueio de uma matrícula quando estiver sendo pleiteada a anulação de algum registro em sentido lato, impossibilitando ao registrador o lançamento de novos assentos.

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

- 1) BONA, Avelino de. Títulos Judiciais no Registro de Imóveis. 1ª ed. Porto Alegre: Sagra-Luzzatto.

- 2) CENEVIVA, Walter. Lei do Registros Públicos Comentada. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 1991.

- 3) DINIZ, Maria Helena. Sistema de Registros de Imóveis. São Paulo: Editora Saraiva, 1992.

- 4) ERPEN, Décio Antônio. Do Registro do Protesto Contra a Alienação de Bens Móveis e Imóveis. Publicação do IRTDPJBrasil, 1999.

- 5) FIGUEIRÓ, Miguel de Oliveira. Dos Títulos Judiciais - perfectibilização à registrabilidade. Boletim nº 2 do Colégio Registral - RS.

- 6) JUNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil, Vol. 1. 16ª ed. São Paulo: Forense, 1996.

7) MEZZARI, Mário Pazutti. Mandados Judiciais (Assim decidem os Tribunais). Boletim nº 3 do Colégio Registral-RS.

8) PAIVA, João Pedro Lamana. A Sistemática do Registro de Imóveis. 4ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1984.

_____. Alguns Aspectos Relativos a Títulos Judiciais na Área Registral e Notarial, publicado na Revista de Jurisprudência Alagoana. Tribunal de Justiça de Alagoas. 10º Volume. Ano 1995. Maceió/AL, p. 321.

_____. O Instrumento Particular e o Registro de Imóveis no NCC, realizado em parceria com Tiago Machado Burtet. Boletim Eletrônico do IRIB-AnoregSP nº 721, de 30 de junho de 2003.

9) Consolidação Normativa Notarial e Registral, Provimento nº 1/98. Corregedoria- Geral da Justiça. Porto Alegre - 1998.

(Fonte: www.lamanapaiva.com.br)