

Qualificação de Títulos Judiciais Apresentados ao Registro Imobiliário

(BREVE ANÁLISE DA COMPETÊNCIA ESTABELECIDADA
PELO INCISO II DO ART. 89 DO CODJERJ)

CARLO ARTUR BASILICO¹

Resumo: Partindo da análise da função registral como auxiliadora da função judicial, especialmente de preservação e fomento dos direitos reais, que se relacionam à base física do Estado Democrático de Direito, analisa-se de forma crítica o critério estabelecido inciso II do art. 89 do CODJERJ, propondo-se que a competência para conhecimento de eventuais dúvidas registrais suscitadas ante a apresentação de títulos judiciais ao registro, sejam dirimidas pelo juízo registral e não pelo juízo de onde promanou a ordem, sem prejuízo da solução de problemas menores de forma direta, pelo registrador, junto ao juízo que deu a ordem, reservada a dúvida somente para os casos de não entendimento entre ambos.

“Al registrador le está encomendada la higiene de la propiedad, y a los tribunales la terapéutica de la propiedad; y a ambos la normalidad fisiológica del mismo de ella.” Pazos y Garcia²

¹ Juiz de Direito Titular da 1ª Vara Cível de Teresópolis.

² Citado por SILVA FILHO, Elvino, *in* “A competência do oficial do registro de imóveis no exame dos títulos judiciais” – **Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis**. São Paulo: IRIB, p. 49.

O REGISTRO DE IMÓVEIS E SUA IMPORTÂNCIA COMO FUNÇÃO AUXILIADORA DA JUSTIÇA

A fixação de contornos da atividade do registrador na análise dos títulos judiciais apresentados a registro se enriquece com uma breve referência aos poderes e funções do Estado, no desempenho das atividades necessárias à manutenção do equilíbrio da vida social moderna. É conhecida a doutrina da “separação dos poderes” desenvolvida por Montesquieu, a partir da análise do sistema constitucional inglês, com especial destaque para o sistema de controle recíproco (*checks and balances*). A ideia inicial de separação como forma de controle deu origem, no Estado Moderno, a um critério jurídico de organização do Estado. Assim ensina Alessandro Groppali³:

“[...]Dada a complexidade da vida, devem-se fixar relações entre os poderes, e a distinção portanto, passa a ser entendida não mais mecanicamente, no sentido de uma rígida separação de órgãos com funções individuadas, mas, de um lado, como especificação de órgãos e atribuições de funções expressas em formas diferentes (lei, decreto, sentença) e, de outro lado, como coordenação de órgãos distintos na unidade do Estado, a qual encontra sua expressão no poder político exercido pelo governo com a maior liberdade de apreciação e atividade.

O princípio da divisão de poderes, de princípio político, na forma entendida por Montesquieu, que com ele se propunha sobretudo garantir a liberdade individual contra a possibilidade da preponderância de uma vontade dominadora, *transformou-se desse modo, na dogmática moderna, em um critério jurídico de organização do Estado através de seus órgãos com a sua respectiva competência*, e através também da coordenação dos mesmos

³ GROPPALI, Alessandro. **Doutrina do Estado**. São Paulo: Saraiva, 1962, p. 190.

em torno de um órgão central que lhe determina as diretivas e mantém a sua unidade.

Como regra normal e principal, a cada órgão ou a cada grupo determinado de órgãos, deve ser atribuída uma única e típica função, o que não impede que, de uma maneira excepcional e subsidiária, possam esses órgãos exercer uma função diversa.”
(destaque nosso, em itálico)

Sobre o tema, o ilustre e saudoso professor titular de Direito Constitucional da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Wilson Accioli de Vasconcellos⁴, já observava com lucidez:

“Não obstante, porém, sabermos que as *funções* dos poderes do Estado, no pensamento de Montesquieu, deveriam ser exercidas por órgãos distintos, seria inviável concebê-los como compartimentos estanques, funcionando cada um isoladamente, pois isso prejudicaria o próprio Estado, que é, acima de tudo, atividade, dinâmica, movimento.”

Com efeito, não se pode pensar o Estado, especialmente hoje, diante da complexidade do conhecimento e das ações do mundo moderno, senão como resultado de um gigantesco esforço de diversos atores, em desempenho de milhares de funções próprias, entrelaçadas em complexa dinâmica e iteratividade. A realização da Justiça dependem, cada vez mais, da colaboração de diversos ramos do conhecimento humano. Em um mundo tecnológico, massificado, globalizado e mercantilizado, a efetividade e a segurança das decisões judiciais dependem sobremaneira da qualidade e da integração de setores que, em muitos momentos, funcionam - de forma dinâmica - como auxiliares do trabalho judicial, seja preparando-o, cumprindo-o ou mesmo intervindo diretamente nas decisões (como é o caso, por exemplo, das intervenções processuais de entidades na qualidade de *amici curiae*). Disso depende não só, por vezes, a própria decisão (to-

⁴ VASCONCELLOS, Wilson Accioli. **Teoria Geral do Estado**. Rio de Janeiro: Forense, 1985, p. 259.

mada aqui em sentido amplo como resultado principal da prática judiciária de julgamentos), como muitas vezes a sua legitimidade, uma vez que a democratização dos meios de realizar a Justiça, com a participação efetiva de vários segmentos da sociedade e do Estado contribui para sua aceitação, respeito, e incorporação ao *modus vivendi* de um determinado povo.

O registro de imóveis é serviço público delegado que, ao lado do serviço notarial, caracteriza-se como de organização técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art. 1º da Lei 9.935/94). Os registradores e notários são investidos nas delegações por meio de concursos públicos realizados pelo Poder Judiciário. Atuam com responsabilidade objetiva (art. 37 § 6º da Constituição Federal) e analisam não só a regularidade formal dos atos jurídicos que lavram e que registram, mas zelam pela autenticidade dos atos, pela segurança na conservação dos seus registros, pela publicidade necessária ao seu conhecimento e também pela sua eficácia, ou seja, pelos efeitos que legitimamente os cidadãos esperam dos atos praticados. Nesse mister, além da função tipicamente administrativa de confecção e guarda dos documentos e de prestação do serviço público, desempenham função técnica especial de conformação dos atos à moldura legal. Como referido pelo ilustre registrador Eduardo Sócrates Sarmiento Filho, em recente evento realizado na Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (2011), “o Direito Registral Imobiliário é uma moldura para o Direito Civil”. Efetivamente, em razão de diversas exigências tendentes a preservar a segurança jurídica, o registro de imóveis reúne informações e procedimentos indispensáveis à perpetuação histórica e informação atual dos direitos reais de um país.

Cito a noção sobre as funções do registro imobiliário, elaborado com costumeira percuciência pelo ilustre registrador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza⁵, titular do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício de Justiça de Teresópolis (RJ):

“O registro imobiliário tem como função básica constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos atos e negócios ju-

5 SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. São Paulo: Saraiva: 2011, p. 47/48.

rídicos a ela referentes, dando publicidade à situação jurídica dos bens imóveis, com o que se alcançará a segurança jurídica. Pode-se dizer que o registro imobiliário exerce não somente uma função jurídica, decorrente da publicidade registral, mas também funções econômicas e sociais, ao fomentar o desenvolvimento econômico fornecendo meio seguro para a concessão de crédito e ao colaborar no cumprimento da função social da propriedade, atuando na fiscalização da aplicação de regras de direito urbanístico e ambiental.”

Destaca-se ser de inestimável importância para o Direito a qualidade do serviço registral, uma vez que os seus dados servirão para a pesquisa histórica que se tomará como prova (quase sempre irrefutável) em processo judicial, revelando não só fatos a respeito dos sujeitos das relações negociais que são titulares dos direitos, como também a conformação objetiva de fatos essenciais para o comércio jurídico e mesmo a atuação do Poder Público, como salientado no trecho antes citado, até mesmo para fiscalização da aplicação das regras de direito urbanístico e ambiental. No 24º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em abril de 2008 na cidade de Teresópolis, o ilustre registrador imobiliário de Araçatuba (SP), Marcelo Augusto Santana de Melo, tratando sobre o meio ambiente e o registro de imóveis, comunicou os esforços do serviço registral paulista no sentido de - por meio de recursos tecnológicos - implementar junto aos dados da matrícula, de modo a permitir inclusive sua visualização tridimensional, todas as limitações ambientais do imóvel, fornecendo uma gama maior de informações para eventuais interessados na sua aquisição, ou utilização econômica, ou proteção sob qualquer forma. Sabe-se que, na Espanha, junto a dados do registro, é possível saber até mesmo o índice do impacto ambiental sonoro da vizinhança que atinge o imóvel. Somente em caráter ilustrativo, pode-se imaginar o resultado positivo na prevenção de danos à saúde humana que poderia resultar da averbação junto à matrícula do imóvel, de sua eventual utilização para depósito de lixo ou detritos industrial. O fato influenciaria no mercado mas, principalmente, orientaria melhor as políticas públicas de conservação e recuperação do meio ambiente.

Todos os exemplos que podem ser referidos têm por objetivo somente exaltar a relevância da atividade registral para a sociedade. Se se tornar, pois, à ideia dinâmica da separação dos poderes, pode-se concluir que a atividade registral desempenha, de certa forma, a função atribuída ao Estado Juiz, como atividade colaboradora, na medida em que, pela qualidade de seus serviços em relação ao registro e adequação dos atos praticados, evita a litigiosidade e, nos casos em que ela tenha ocorrido, conserva e favorece, pelo registro, a segurança e a precisão necessárias para respeitar a autoridade dos julgados. Não se pode, portanto, deixar de ter em mente que a atividade registral deve ser considerada em toda a sua dignidade como contribuição fundamental para a construção organizada do Estado Democrático de Direito, que se assenta inexoravelmente sobre o território do país, elemento físico principal de uma nação. Por mais que se tornem valorizados os bens móveis, os ativos financeiros, os bens imateriais, é sobre o conjunto de bens imóveis que se desenvolve toda a atividade, sobre eles habitam e trafegam as populações, deles que se extraem os recursos para a vida.

AS DECISÕES JUDICIAIS E O REGISTRO DE IMÓVEIS

Como já referido, o registro imobiliário adequado tem não somente a função de agasalhar as decisões judiciais nele lançadas como a função de prevenir os litígios, se os litigantes de antemão têm exata noção do alcance de seus direitos por meio da consulta a seus dados. Os julgadores confiam nas informações hauridas do registro de imóveis para deliberarem quanto às razões das partes no processo judicial. Em muitos casos, os registradores são até consultados por ofícios e prestam esclarecimentos indispensáveis ao julgamento das causas, especialmente quando necessária a pesquisa de livros antigos (anteriores à Lei 6.015/73), que não seguiam o sistema real de inscrição no registro, mas utilizavam somente o sistema da transcrição dos atos, sem vinculação direta a um só imóvel. Devido à especialização dos registradores e sua experiência diária no trato dos negócios imobiliários, revelam-se eles colaboradores inestimáveis dos juízes na produção de prova acerca de direitos imobiliários.

Em contrapartida, as milhares de decisões proferidas no país acerca de direitos imobiliários, em várias esferas do Poder Judiciário (inclusive trabalhista e até mesmo penal - cf. o art. 128 do Código de Processo Penal) alimentam o banco de dados dos registros de imóveis a cada ano, modificando não só a titularidade dos direitos como também a sua conformação objetiva, seja para adequar os dados à realidade ou para gerar direitos novos, pela divisão, fusão, ou transformação de direitos anteriores. As decisões, como atos jurídicos, participam, ao lado dos requerimentos de registros de atos civis, da diuturna atividade do registrador de recepção e exame de qualificação, para posterior inscrição no registro de imóveis. Exatamente nesse ponto surge, por vezes, uma divergência salutar entre o disposto na ordem judicial e o entendimento do registrador, porquanto, por deficiência da instrução, equívoco da parte, ou até mesmo desconhecimento por parte do registrador e até do magistrado, o eventual acesso da decisão ao fólio real pode ser equivocada ou inócua, o que comprometeria a segurança e eficácia jurídica que se espera do registro. Por isso, também os títulos judiciais, quando apresentados a registro, são submetidos à devida qualificação na forma do processo estabelecido nos arts. 182 e seguintes da Lei 6.015/1973, cabendo ao oficial formular exigências escritas ao apresentante do título judicial quando não contiver os requisitos necessários para ser inscrito, sem problemas, no fólio real.

Questão importante põe-se a exame no caso de o registrador se recusar a efetuar o registro do título judicial, em entendendo o juízo de onde promanou a ordem em insistir no seu cumprimento: a de saber qual juízo será o competente para dirimir a dúvida. O inciso II do art. 89 do Código de Organização e Divisão Judiciárias do Estado do Rio de Janeiro pretendeu solucionar o problema assim dispendo:

“Art. 89 - Compete aos juízes de direito, especialmente em matéria de registro público, salvo o de registro civil das pessoas naturais:

II - processar e decidir as dúvidas levantadas (*rectius*: suscitadas) por notários e oficiais de registro público com fundamento nos artigos 198 da Lei 6.015/73; 103, parágrafo único, da Lei nº 6.404/76 e 38, §1º e 44, §2º da Lei Estadual nº 3.350/99, *ressalvado, em qualquer hipótese, o cumprimento de ordem proferida por outro juiz*; (destaquei em itálico)

Em palestra proferida na Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (8-11-2011) o eminente Desembargador do TJRJ Celso Luiz de Matos Peres revelou seu entendimento de que a norma em tela não pode ser interpretada literalmente, uma vez que as questões pertinentes aos princípios formais do registro de imóveis não podem ser apreciadas - no caso de dúvida - senão pelo juízo com atribuição de exame das questões registras imobiliárias. Observou ainda que o registrador não está obrigado a cumprir a determinação contrária a seu entendimento, se proferida pelo juiz que proferiu a ordem, mas não é o competente para dirimir a questão da dúvida. Adiro a esse entendimento, que se me afigura lúcido e adequado ao melhor tratamento da matéria. Com efeito, o artigo 198 *caput* da Lei 6.015/73 estabelece que o requerimento do apresentante do título acompanhado com a declaração de dúvida será remetido ao *juízo competente para dirimi-la*. Note-se que a lei não se refere simplesmente a “juízo competente”, mas a “juízo competente para dirimi-la”, ou seja, o juízo com competência para dirimir as dúvidas registras imobiliárias. Não poderia a norma de organização judiciária local criar regra diversa daquela estabelecida na Lei de Registros Públicos. O propósito da norma, certamente, é o de preservar a autoridade da coisa julgada, não submetendo a sua autoridade a impedimento de uma decisão administrativa do registrador de recusa do registro. Contudo, a recusa do registrador não se dá, nesses casos, a título de desobediência ao comando a ele direcionado. O registrador atua - na citada dinâmica das funções do Estado - como auxiliar do Juiz que o alerta para eventuais incongruências da ordem com o registro, sempre no intuito de preservar o sistema registral de defeitos que comprometam sua segurança e eficácia. Veja-se, por exemplo, a peculiar decisão que o grande civilista

Miguel Maria de Serpa Lopes proferiu e transcreveu em seu **Tratado de Registros Públicos** (citado em obra clássica do eminente Desembargador do TJRJ Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento⁶) em que, diante de uma ordem judicial promanada do juízo do inventário para registro de verba testamentária como usufruto em evidente caso de fideicomisso, o registrador viu-se em dificuldade para efetuar o registro, e aquele eminente civilista, na qualidade de juiz competente do registro, manteve a negativa do registrador, sem alterar a decisão do juízo sucessório, mas observando que, como usufruto, não poderia a disposição ser registrada, uma vez que havia sido estipulado somente um beneficiário (o fideicomissário) mas a disposição testamentária não indicara o usufrutuário e o nu-proprietário; o que seria indispensável em caso de usufruto. Com isso se demonstrou que a decisão judicial havia sido equivocada. Não podia ser modificada pelo registrador. Mas ele não era obrigado a aceitá-la no fôlio real.

Evidentemente que, na maioria dos casos, em havendo exigências ou dúvidas por parte do registrador, deve ele se dirigir diretamente por ofício ao juízo de onde promanou a ordem (cível, trabalhista, criminal etc.) fazendo as devidas e respeitadas ponderações, alvitando inclusive solução que vislumbre, com que certamente contará com o espírito aberto dos magistrados sem vaidades e com inteligência suficiente para aproveitar a experiência e o conhecimento do registrador, que funciona aí como um verdadeiro *amicus curiae* para o cumprimento da decisão. Não há necessidade da suscitação de dúvida, a questão pode ser decidida de forma simples, incidental, nos próprios autos de onde promanada a ordem. Aí, será o próprio juízo que prolatou a ordem o competente para resolver os problemas de adequação. Entretanto, caso insista na prática do ato registral e o registrador persista na qualificação negativa do acesso do título, deverá ele suscitar a dúvida registral imobiliária, a ser encaminhada ao juízo competente para dirimi-la (segundo a organização judiciária do Estado), cabendo ao juízo registral deliberar a fim de que o juízo emanador da ordem seja cientificado posteriormente. Não há, no caso, descumprimento de coisa

6 **A Dúvida na Nova Lei de Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977, p. 24/26.

julgada, porque o âmbito de análise é diverso. Se o registrador, ao admitir um título particular a registro, pode verificar a validade de seus efeitos de acordo com as circunstâncias do registro, seu âmbito de análise é muito mais reduzido diante de um título judicial apresentado a registro. A análise limitar-se-á a aspectos de congruência, de requisitos formais etc., e as questões de mérito exsurgirão somente de forma indireta, mas não poderão ser objeto de modificação da parte do juízo registral, cuja decisão tem caráter administrativo, e limita-se ao exame da questão *registral*, repita-se, podendo imbricar-se com a questão de fundo somente de forma indireta, afinal, o registro de imóveis é a moldura dos direitos reais. Como acentuou o ilustre Desembargador Celso Peres em sua conferência, o que se apresenta ao registrador é o título, mas o que se registra é o direito. Se o direito deve “ser emoldurado”, é preciso que o quadro encaixe na moldura; senão a arte, por mais bela que seja, não poderá ser exibida.

A relação entre registrador e magistrado deve ser vista com o olhar público, em que ambos figuram como atores proeminentes da manutenção do sistema de confiabilidade e aperfeiçoamento dos direitos imobiliários que estão na base do Estado Democrático de Direito. Não se permitem posições isoladas, dada a multiplicidade e a vastidão do conhecimento humano, podendo-se mesmo afirmar que há de se ter em mente, nessa cooperação dinâmica das funções do Estado, que a humildade dos seus agentes, públicos ou privados por delegação, é o primeiro passo para aquisição de sabedoria, e fomento da paz e da segurança jurídica. Como se lê na citação lançada na epígrafe deste trabalho, em tradução livre, *ao registrador é atribuída a higiene da propriedade e aos tribunais, a sua terapêutica: a ambos, sua normalidade fisiológica.* ♦