

## **Da certificação feita pelo Registrador na matrícula do imóvel atestando a existência de título irregistrável, mesmo depois do trintídio da prenotação do título e suas consequências**

Yeda Monteiro Athias\*

### **Resumo**

Neste trabalho foram analisadas as normas jurídicas que regulamentam o sistema registral, sob a regência infraconstitucional da Lei de Registros Públicos, bem como a doutrina e jurisprudência dos nossos Tribunais, utilizando-se as lições de hermenêutica, a fim de interpretar e compreender o ato do registrador relativo à certificação feita na matrícula do imóvel atestando a existência de instrumento particular de confissão de dívida que lhe foi apresentado para exame, na forma do art. 12 e seu parágrafo único da Lei 6.015/73, cujo título - "*termo de confissão de dívida*" - não está sujeito a registro, por ausência de previsão legal, e, caso nele estivesse estipulada alguma garantia, deveria ser elaborado por instrumento público, na forma do art. 108 do Código Civil, bem como sobre ter recusado ao proprietário do imóvel retirar tal certificação da matrícula do imóvel, mesmo depois de transcorrido o prazo da prenotação do título que lhe foi apresentado para exame. Além disso, foram analisadas as consequências dos atos do Registrador, não só de certificação na matrícula do imóvel, bem como de sua recusa em retirar essa anotação de existência de termo de confissão de dívida, título não registrável, mesmo depois do trintídio da prenotação do título. E, ainda, encontrar solução harmônica com nosso ordenamento jurídico, em prol da pacificação social dos conflitos, para evitar medida administrativa e/ou judicial pelo proprietário do imóvel, prejudicado por esses atos do Oficial do Registro de Imóveis.

**Palavras-chave:** Sistema registral. Ato de Registrador. Matrícula do imóvel.

### **Abstract**

In the course of this work will analyze the legal rules governing the system registral, under the baton of infra Public Records Act and the doctrine and jurisprudence of our courts, using the lessons of hermeneutics in order to interpret and understand the act on the certification of the Registrar made in the registration of the property proving the existence of a private instrument of acknowledgment of debt which was submitted for examination, pursuant to art. 12 and its sole paragraph of Law 6015/73, whose title - "Deed of Acknowledgement of Debt" - is not subject to registration by the absence of such law and if it was provided some assurance should be prepared by a public instrument, as of art. 108 of the Civil Code, as well as having refused the landlord to withdraw the certification of registration of the property, even after the expiration of prenotação title which was submitted for examination. In addition, we analyze the consequences of the registrar of deeds, not only in the enrollment certification of the property, as well as his refusal to take note of the existence of this term of acknowledgment of debt, title is not registrable, even after the trintídio prenotação the title. And yet, find a solution in harmony with our legal system, in favor of social pacification of conflicts, to avoid administrative action and / or the legal owner of the property affected by these acts of the Official Registry of Property.

**Keywords:** System-registral. Register-Act. Registration of property.

### **I - Introdução**

O presente trabalho exsurgiu pelo fato de se encontrar o assunto de forma ampla na literatura, sobretudo na que versa sobre o direito do registro imobiliário, sistema registral e Lei dos Registros Públicos. Daí o interesse em estudar os atos registráveis, bem como os títulos sujeitos ao registro imobiliário, para analisar quanto à necessidade de o Oficial do Registro de Imóveis certificar na matrícula do imóvel, atestando a existência de título que lhe foi apresentado para exame e cálculo de custas, referente a termo de confissão de dívida, o qual, além de não ter sido feito por instrumento público, também se deu quando já havia decorrido o

---

\* Juíza de Direito da 24ª Vara Cível de Belo Horizonte.

prazo da prenotação do título. E, ainda, sobre a consequência de ser mantida a anotação feita pelo Registrador na matrícula do imóvel, inclusive relacionando as medidas administrativas e judiciais disponíveis ao proprietário do imóvel prejudicado com a referida anotação feita pelo Registrador.

No âmbito do direito registral imobiliário, encontram-se normas materiais e formais, além dos princípios registrais, que devem ser observados pelo Oficial Registrador, a quem é conferido o exercício da atividade de registro, por delegação do Poder Público, conforme o art. 3º da Lei 8.935/94.

Em nosso país, o sistema registral sofreu várias transformações ao longo dos anos, sempre visando dar segurança e publicidade aos direitos sobre os imóveis. A Lei 6.015/73, além de alterar a nomenclatura dos atos de registro, criou a matrícula, instituindo o sistema de fôlio real, no qual cada imóvel deve ter a sua matrícula correspondente. A partir de então, ao registro imobiliário foi conferida a tríplice finalidade: *autenticidade, segurança jurídica e eficácia* aos atos jurídicos declaratórios, constitutivos, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, sejam atos *inter vivos*, sejam atos *mortis causa*. Em outras palavras, enquanto não houvesse registro do título, o alienante continuava como proprietário do imóvel, assim como dito em voz corrente do povo: *“quem não registra não é dono”*.

Com efeito, a atividade de registro encontra-se prevista constitucionalmente (CF, art. 236) e regulamentada pela Lei 8.935/94, que definiu atribuição, competência, responsabilidade, direitos e deveres dos Oficiais dos Registros de Imóveis.

Portanto, o Registrador pratica atos do seu ofício quando solicitado, em regra, pela parte ou pela autoridade judicial. E, como a lei impôs ao Oficial do Registro de Imóveis o dever de zelar pela legalidade dos atos e fatos jurídicos imobiliários, ao receber o título para registro, o Registrador verificará se o título pode ser admitido para registro, conforme o art. 221 da Lei 6.015/73, com nova redação dada pela Lei 6.216/75, quando então emitirá o seu juízo de valor, decidindo pela efetivação ou recusa do registro, sendo certo que sua atuação se restringe à forma e legalidade do conteúdo, sob pena de não atender à finalidade precípua a que se propõe o sistema registral, de segurança, autenticidade e eficácia dos atos.

Nesse contexto, verifica-se que o ato do Registrador pode ser passível de responsabilidade, pois, se registrar um título que não poderia ser aceito, como no caso de título não sujeito ao registro imobiliário, ou também se recusar o registro de um título que poderia ser levado a registro, estará causando prejuízo não só às partes interessadas, como também à sociedade, pelo descrédito de uma das finalidades do registro imobiliário, que é a segurança jurídica.

Como dito anteriormente, a Lei 6.015/73 alterou a nomenclatura dos atos registrais, que anteriormente eram definidos como *“transcrição”*, *“inscrição”* e *“averbação”*, passando agora a ser denominados como *“matrícula”*, *“registro”* e *“averbação”*, sendo certo que os atos de registro e averbação, por serem praticados na matrícula do imóvel e receberem numeração sequencial, geram os mesmos efeitos *erga omnes*, em razão da publicidade que lhes foi conferida, o que significa dizer que não gera nulidade a prática de um ato no lugar do outro.

Ademais, se o registro gera efeitos *erga omnes*, sendo oponível a todos, a qualquer interessado que se dirigir ao Cartório do Registro de Imóveis e solicitar a certidão da matrícula do imóvel tem o Registrador o dever de prestar as informações necessárias sobre a situação jurídica do imóvel, mencionando toda a alteração que, porventura, tenha ocorrido, inclusive em relação aos documentos que se encontram em trâmite na serventia, como prenotações em andamento, a fim de prevenir fraudes e prejuízo para quem pretende negociar o imóvel, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos causados pela falta de informação de atos ou fatos jurídicos, que, de qualquer modo, influenciariam na negociação do imóvel.

De acordo com o procedimento de registro e averbação estabelecido na Lei de Registros Públicos, todo título que é entregue no Registro de Imóveis, ainda que o apresentante tenha solicitado apenas o exame e cálculo dos emolumentos a serem pagos pelo ato registral, deve ser lançado no Livro de Protocolo, não só porque o apresentante do título tem direito ao número de ordem do título no Livro de Protocolo, constando o nome do apresentante, a natureza do título, a data e a hora da prenotação, como também porque é a partir da prenotação que se determina a prioridade ao registro.

Este estudo é de grande valia para os operadores do direito.

Nos próximos capítulos, discorrer-se-á sobre títulos sujeitos a registro; atos registrais; certificação feita pelo Registrador na matrícula do imóvel, atestando a existência de título não registrável, mesmo depois do trintídio da prenotação do título; recusa do Oficial do Registro de Imóveis em atender ao pedido do proprietário do imóvel, que foi prejudicado com seus atos (do

Oficial do Registro). Apresentar-se-á, no capítulo final, uma conclusão, que tecerá considerações em resposta às seguintes questões ora levantadas:

- Em razão do dever de informação e princípio registral da publicidade, pode o Oficial do Registro de Imóveis certificar a existência de título - termo de confissão de dívida -, ainda que não seja registrável?

- É legal o ato do Registrador em certificar a existência de título irregistrável depois do trintídio da prenotação do título?

- É automático o cancelamento da prenotação do título após o trintídio legal?

- Pode o Oficial Registrador se recusar a cancelar anotação feita na matrícula do imóvel, que menciona a existência de título não registrável, mesmo após o decurso do prazo da prenotação do título, que não foi sequer reapresentado e inclusive foi retirado pelo apresentante?

- O proprietário do imóvel que solicitou o cancelamento de anotação de título irregistrável, feita pelo Registrador depois do trintídio da prenotação, pode suscitar dúvida e/ou adotar outra medida administrativa, sem prejuízo da via judicial em busca da solução do conflito e ressarcimento de eventual prejuízo, após a recusa do Oficial de Registro em retirar a referida restrição?

Assim, após análise e estudo das normas legais que regulamentam o tema da pesquisa, inclusive da Lei de Registros Públicos - Lei 6.015/73 -, dos princípios basilares do registro de imóvel, da doutrina e da jurisprudência, pretender-se-á obter correta compreensão quanto à legalidade dos atos do Registrador e consequências ao proprietário do imóvel, que, prejudicado com os referidos atos registrares, poderá valer-se das medidas administrativas (reclamação e dúvida) e/ou judiciais (mandado de segurança e indenização) para restabelecimento do estado anterior e ressarcimento dos eventuais danos que lhe foram causados.

## II - Dos atos registrários/registráveis

Com a edição da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, foi alterada a nomenclatura dos atos registrários, que anteriormente eram definidos como “transcrição”, “inscrição” e “averbação”, passando agora a ser denominados como “matrícula”, “registro” e “averbação”, sendo certo que os atos de registro e averbação, por serem praticados na matrícula do imóvel e receberem numeração sequencial, geram os mesmos efeitos *erga omnes*, em razão da publicidade que lhes foi conferida, o que significa dizer que não gera nulidade a prática de um ato no lugar do outro.

Para melhor entendimento sobre a nomenclatura dos atos registrários previstos na Lei 6.015/73, a Professora Maria Helena Diniz<sup>1</sup>, ao discorrer sobre a evolução terminológica e conceitual técnico-jurídica dos atos do sistema registral comum, assinalou que ao Oficial de Registro Imobiliário competirá a prática dos seguintes atos: a) matrícula; b) registro *stricto sensu*; e c) averbação.

A autora citada apresenta a seguinte distinção desses atos:

a) Matrícula, que é a principal novidade do novo registro imobiliário brasileiro e primeiro ato dessa nova sistemática. [...] A matrícula não opera a transferência da propriedade, por consistir na mera individualização ou especialização de cada imóvel (Lei 6.015/73, art. 176, § 1º, I), constituindo um primeiro passo para um possível cadastramento imobiliário técnico, indicativo de todos os imóveis existentes no País, devidamente individualizados.

b) Registro *stricto sensu*, que é o ato subsequente à matrícula. Com a individualização do imóvel, passa-se ao registro, que compreende os atos que anteriormente eram transcritos ou inscritos. [...] O registro, portanto, vem a ser o lançamento, efetuado sob a matrícula do bem de raiz, dos atos geradores do domínio e dos que impõem ônus ou estabelecem direitos reais de fruição, de garantia ou de aquisição, restringindo a propriedade imobiliária. Poderão ser feitos vários registros do imóvel, partindo-se de sua matrícula, desde que baseados num título causal. [...] Apenas com o registro é que surgirá a aquisição, a declaração, a transferência ou a extinção da propriedade imobiliária e a constituição de ônus reais.

<sup>1</sup> DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 43-44.

c) Averbação, que consiste no lançamento de todas as ocorrências ou fatos que, não estando sujeitos ao assento, venham a alterar o domínio, afetando o registro relativamente à perfeita caracterização e identificação do prédio ou do titular da propriedade. Tal averbação é feita na ficha da matrícula, para avisar terceiros de situações físicas (p. ex., alteração de nome de rua) ou jurídicas do titular do direito real (p. ex., mudança de estado civil) que afetam o registro.

Assim, tendo exposto em linhas gerais a nomenclatura dos atos do sistema registrário comum, que podem ser praticados pelo Oficial do Registro Imobiliário, verifica-se que os atos sujeitos ao registro obrigatório estão enumerados não só no art. 167, I, da LRP, como também em legislações especiais, sendo certo que tais atos são relativos: 1) à declaração ou aquisição de propriedade; 2) à constituição de um direito real sobre imóvel alheio ou de fruição, de garantia de propriedade e de aquisição de imóvel; 3) à formação do patrimônio familiar; 4) a cumprimento de decisão judicial; 4) a direitos pessoais relativos a imóveis; e 5) à limitação constitucional-administrativa a imóveis. Confira-se no rol do art. 167, I<sup>2</sup>, da Lei 6.015/73:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980)
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

---

<sup>2</sup> BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>.

- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel; (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)
- 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 38) (VETADO) (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 41) da legitimação de posse; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Já os atos sujeitos a averbação no registro imobiliário encontram-se descritos no inciso II<sup>3</sup> do art. 167 da LRP. Veja-se:

Art. 167 [...]

II - a averbação:

- 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
- 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
- 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
- 7) das cédulas hipotecárias;
- 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
- 9) das sentenças de separação de dote;
- 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

<sup>3</sup> Disponível em : <<http://www.planalto.gov.br>>.

- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; (Incluído pela Lei nº 6.850, de 1980)
  - 15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros; (Incluído pela Lei nº 6.941, de 1981)
  - 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência; (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)
  - 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário; (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)
  - 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
  - 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
  - 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
  - 21) da cessão de crédito imobiliário. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
  - 22) da reserva legal; (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)
  - 23) da servidão ambiental; (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)
  - 24) do destaque de imóvel de gleba pública originária; (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)
  - 25) do título de doação ou de concessão de direito real de uso, previstos no § 2º do art. 26 da Medida Provisória nº 458, de 10 de fevereiro de 2009; (Incluído pela Medida Provisória nº 458, de 2009)
  - 26) do auto de demarcação urbanística; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
  - 27) da extinção da legitimação de posse; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)
  - 28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
  - 29) da extinção da concessão de direito real de uso; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
- [...]

Depreende-se do texto legal acima transcrito que todos os atos registráveis, sejam aqueles sujeitos ao registro obrigatório, sejam os sujeitos a averbação no registro imobiliário, além de estarem relacionados na Lei de Registro Públicos, também se encontram previstos em legislações especiais, como na Lei sobre o Condomínio e Incorporações Imobiliárias; na Lei das Sociedades Anônimas; na Lei dos Fundos de Investimento Imobiliário; na Lei dos Fundos de Investimento Imobiliário; na Lei do Patrimônio de Afetação; no Estatuto da Cidade etc.

Contudo, deve-se analisar a possibilidade de o Oficial Registrador efetuar o registro e/ou averbação de outros atos não previstos expressamente em lei.

Discute-se muito na doutrina se é taxativo o rol dos atos registráveis e averbáveis, previstos no art. 167 da Lei 6.015/73. No entanto, deve-se ter em mente que o registro imobiliário abrange não só o direito real, como também o direito pessoal, que guarda relação com os bens, em que a lei quis dar publicidade mediante o sistema registral.

Nessa linha de raciocínio, verifica-se que a possibilidade de registro dos atos sujeitos ao registro obrigatório, como dos atos sujeitos à averbação no registro imobiliário, além daqueles relacionados no art. 167 da Lei de Registros Públicos, ou leis especiais, decorre do ato ou fato relacionado ao imóvel. Vale dizer, basta que os atos não previstos em lei para o registro imobiliário guardem relação ou que tenham influência no imóvel, nas pessoas com ele envolvidas ou no registro, ainda que para dar publicidade ao referido ato ou fato jurídico, conforme o princípio da concentração, consolidado na doutrina como princípio normativo do direito registral imobiliário.

Não obstante, após a edição da Lei 6.015/73, prevaleçam os seguintes atos registráveis - matrícula, registro e averbação -, o Oficial do Registro de Imóveis ainda pratica os atos com as nomenclaturas de “lançamento”, “anotação” e “apontamento”, porquanto pertinentes ao protocolo (livro 1), indicador real (livro 4) e indicador pessoal (livro 5).

Sobre a utilização das supracitadas nomenclaturas ainda pelo Oficial do Registro de Imóveis, Walter Ceneviva<sup>4</sup>, ao comentar o art. 175 da Lei 6.015/73, referente aos requisitos formais de escrituração no protocolo, preleciona:

---

<sup>4</sup> CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 313.

Os requisitos de escrituração são impostos ao oficial ou quem lhe faça as vezes (art. 185). Devem merecer cuidadoso atendimento formal. O modelo de *livro de protocolo*, expedido com a lei, *tem coluna de anotações*, na qual são lançados os atos aos quais se reporte o título, em menção resumida, que, sem carecer de extensão maior, deve indicar a natureza do ato, distinta da natureza formal do instrumento apresentado.

Se a parte pedir *prenotação do título*, este é lançado imediatamente no protocolo, com todos os requisitos exigidos. O preenchimento datilográfico é obrigatório para o protocolo em folhas soltas. Os livros encadernados são manuscritos. A imposição do método mecânico decorre do art. 3º, § 2º, e da conformação prática do serviço em folhas soltas. A *garantia da precedência* decorre do termo de encerramento lançado ao fim do expediente diário (grifei).

O Professor Afrânio de Carvalho<sup>5</sup>, ao discorrer sobre a terminologia do registro, teceu comentários no sentido de que o “termo registro possui duas acepções: a primeira, de ofício público, em que se dá publicidade dos direitos reais; a segunda, do ato ou assento praticado em livro desse ofício para realizar o referido fim” (p. 115), para afinal observar que:

A terminologia do registro tem sofrido, porém, vários desvios, ora usando-se o mesmo termo para designar atos diversos, ora variando-se do termo para designar os mesmos atos. As anomalias provêm de descaso legislativo, quer simplesmente de linguagem, quer de entrosamento entre a lei e o seu mecanismo executivo. A falta de articulação prévia entre o texto e o seu mecanismo executivo redundou, não raro, em adotar o primeiro, para pronta solução do problema com sacrifício do segundo, sobretudo da terminologia.

### III - Dos títulos sujeitos ao Registro Imobiliário

A princípio, não se deve confundir os atos sujeitos ao registro imobiliário, previstos no art. 167 da LRP e legislações especiais, apreciados no item anterior, com os títulos aptos ao registro imobiliário, relacionados no art. 221 da LRP, que sofreu diversas alterações.

Dispõe o art. 221<sup>6</sup> da Lei 6.015/73:

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

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

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no Cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo;

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de duas testemunhas.

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido aos Cartórios de Registro de Imóveis.

<sup>5</sup> CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*: comentários ao sistema de registro. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 119.

<sup>6</sup> Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>.

Contudo, convém analisar se o ato a ser praticado pelo Oficial Registrador está em consonância com o direito registral imobiliário, que estabelece as normas materiais e formais que tratam da constituição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais sobre bens imóveis por natureza, bem como dos direitos pessoais que guardam relação com os bens, aos quais a lei quis dar publicidade mediante o sistema registral.

Em nosso ordenamento jurídico, vigora o sistema eclético, o qual, para efetivar a proteção conferida pelo registro, exige o *título*, que é a forma em que foi constituído o direito, conjugado com o *registro*, que é o modo pelo qual esse direito se torna válido juridicamente, porquanto a publicidade do registro gera efeito *iuris tantum*, segundo o qual subsiste o registro enquanto não for cancelado.

#### **IV- Da certificação de título irregistrável feita pelo Registrador na matrícula do imóvel**

Antes de descrever o ato do Oficial do Registro de Imóveis que será objeto de estudo neste tópico, convém destacar a distinção das terminologias “*certidão*” e “*certificação*”, utilizadas no direito registral imobiliário, que foram salientadas por Kristine Barci Gugliotti e Francisco Luiz Barci Junior<sup>7</sup>:

##### **Certidão**

Documento reproduzido de um original pelo Oficial do Cartório e por ele subscrito ao final, no qual se atesta publicamente determinado fato ou ato cujo conteúdo tenha sido lavrado em livro ou autos próprios.

A reprodução pode consistir num resumo, relatório ou cópia fiel do original, denominada traslado (art. 19 da LRP).

##### **Certificado**

Consiste em documento hábil a atestar a existência de um fato/ato presenciado por alguém em razão de ofício ou profissão e por ele lavrado.

Na certidão expedida pelo Oficial do Registro de Imóveis, constou no campo ‘*Transporte de Registros e Averbacões*’ o seguinte:

‘CERTIFICO, mais, que foi(ram) apresentado(s) a este Cartório, para exame, na forma do art. 12 e seu parágrafo único, o(s) título(s) referente(s) à(s) Nota(s) de Entrega nº 237.441 de 08/07/2011. Particular/Termo de Confissão de Dívida, o(s) qual(is) se encontra(m) pendente(s) para satisfação de exigência(s) feita(s) de acordo com o art. 198, ambos da Lei nº 6.015/73. CERTIFICO, ainda, que as exigências constituem: ‘Não existe previsão na Lei de Registros Públicos para o registro do título apresentado - Termo de Confissão de Dívida’. Caso nele estivesse estipulado alguma garantia o mesmo deverá ser elaborado por Instrumento Público nos termos do art. 108 do CC/2002. Iv/Lu’.

CERTIFICO, finalmente, que o título foi retirado pelo apresentante, não constando haja sido reapresentado até esta data. Dou fé. Belo Horizonte, 12 de agosto de 2011. O Oficial’.

Assim, confrontando a distinção terminológica entre “*Certidão*” e “*Certificado*” e analisando o ato registrário do Oficial do Registro de Imóveis acima transcrito, extrai-se que foi atestada a existência de um fato ou ato que se presume ter sido lavrado pelo Registrador, em razão do seu ofício, por ter o dever de prestar as informações necessárias sobre a situação jurídica do imóvel, mencionando toda a alteração que porventura tenha ocorrido, inclusive em relação aos documentos que se encontram em trâmite na serventia, como prenotações em andamento, porque isso, de qualquer modo, poderia influenciar na negociação do imóvel.

Todavia, no caso específico, quando foi emitida a certidão pelo Oficial Registrador, além de o documento apresentado no Cartório do Registro de Imóveis ter sido tão somente para exame e cálculo dos emolumentos, nos termos do parágrafo único do art. 12 da Lei 6.015/73 e não se tratar de título passível de registro, não havia sido reapresentado o título e também já havia expirado o prazo de 30 (trinta) dias da prenotação, bem como já tinha sido retirado pelo apresentante, conforme se constata no ato registrário acima transcrito.

Diante dessas circunstâncias, deve-se indagar qual a finalidade do ato registrário supracitado, porquanto, apresentado o título, ainda que apenas para exame e cálculo dos emolumentos, tratava-se de título irregistrável e, por conseguinte, tem-se como única

---

<sup>7</sup> GUGLIOTTI, Kristine Barci; BARCI JÚNIOR, Francisco Luiz. *Registros públicos, notários, registradores e protestos*. São Paulo: Atlas, 2012, p. 5.



alternativa ao Oficial do Registro de Imóveis, de cancelamento automático da prenotação, isto é, de cancelamento *ex officio* da respectiva prenotação e devolução do título ao apresentante, sendo que somente em relação à última foi observado pelo Oficial Registrador.

Em caso semelhante, foi o posicionamento do Professor Afrânio Vilela<sup>8</sup>, ao afirmar que:

Ao passar ao exame dos títulos, faz logo uma seleção eliminatória, excluindo os que, sem sombra de dúvida, são irregistráveis, entre os quais o relativo a imóvel pertencente à jurisdição de outro cartório, o idêntico a outro já prenotado, o colidente com outro prioritário, o aberrante do registro, bem como o emanado de falido ou de administrador de instituição financeira em intervenção ou liquidação extrajudicial, isto é, de quem foi atingido por indisponibilidade de bens, normalmente comunicada ao cartório para o fim de abstenção de assentos (Lei n. 6.024, de 1974, arts. 36, § 2º, letra a, e 38). Cancelada *ex officio* a respectiva prenotação, por ser esta assento provisório, ao contrário da inscrição, que é um assento definitivo, os títulos irregistráveis são devolvidos aos apresentantes.

Todavia, ainda que se admita que há prenotação do título no Livro de Protocolo, quando apresentado apenas para exame e cálculo de custas, não deveria o Oficial Registrador certificar na matrícula do imóvel atestando a existência de instrumento particular de confissão de dívida, não apenas por se tratar de título irregistrável, por não ter sido observada a forma prescrita em lei - instrumento público -, como também porque já havia se exaurido o prazo de 30 (trinta) dias da prenotação do título, por ter constado que o título não havia sido reapresentado e também já havia sido retirado pelo apresentante, sem qualquer objeção.

Sobre a matéria, a Professora Maria Helena Diniz<sup>9</sup> ensina que:

[...] *A prenotação terá validade por trinta dias*, contados de sua data, exceto se, havendo dúvida do serventário em levar o título para registro, o apresentante, dentro desse prazo, requerer que ela seja suscitada perante o juízo competente. Suscitada a dúvida, como logo mais adiante veremos, e julgada improcedente, por sentença transitada em julgado, novo prazo de trinta dias correrá do dia em que o título, em juízo, for devolvido ao interessado (Lei n. 6.015/73, arts. 203, II, e 205). Se for julgada procedente (Lei n. 6.015/73, art. 203, I, *a prenotação será cancelada*). *Se o título for exibido tão-somente para exame e cálculo de custas, não precisará ser lançado no protocolo* (grifos nossos).

Nesse contexto, não resta outra conclusão senão a de ilegalidade do ato do Oficial do Registro de Imóveis, de certificar na matrícula do imóvel a existência de título irregistrável - termo particular de confissão de dívida - mesmo depois do trintídio da prenotação do título que lhe foi apresentado para exame e cálculo dos emolumentos, nos termos do parágrafo único do art. 12 da Lei 6.015/73, sobretudo ante o cancelamento automático dos efeitos da prenotação, cujo ato é praticado *ex officio* pelo Oficial Registrador.

## **V - Da recusa do Registrador em retirar anotação de título irregistrável na matrícula do imóvel e consequências**

A princípio, convém observar que

A apresentação do título e sua prenotação no protocolo marcam o início do processo de registro, que prossegue com o exame de sua legalidade, que incumbe ao registrador empreender para verificar se pode ou não ser inscrito. A inscrição não é, portanto, automática, mas seletiva, porque depende da verificação prévia de estar o título em ordem. Além de a qualificação do título constituir um dever de ofício, o registrador tem interesse em efetuar-la com cuidado, porquanto, se lançar uma inscrição ilegal, fica sujeito à responsabilidade civil<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro*. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 276.

<sup>9</sup> DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 220.

<sup>10</sup> CARVALHO. Afrânio de. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro*. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

No caso em estudo, além de o Registrador ter lançado na matrícula do imóvel anotação indevida sobre a existência de título irregistrável, que lhe foi apresentado para exame e cálculo de custos, também se recusou a retirar essa anotação, quando lhe foi solicitado pelo proprietário, não observando as normas do direito registral imobiliário, sobretudo em relação ao art. 205 da Lei 6.015/73, que é taxativo ao enunciar que os efeitos da prenotação do título cessam automaticamente após o decurso do prazo de trinta dias do seu lançamento no Livro de Protocolo, conforme se extrai da certificação feita pelo Registrador, a qual se encontra transcrita no tópico acima.

Com efeito, no caso, ocorreu a caducidade da prenotação do título apresentado para exame e cálculo de emolumentos, e o seu cancelamento é automático, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial<sup>11</sup>, conforme ementa a seguir transcrita:

*Registro público. Prenotação. Tempo de eficácia. Cancelamento automático de seus efeitos por ausência de cumprimento de exigências legais.* Data do registro imobiliário diferente daquela em que se deu a prenotação dos títulos. Ausência de irregularidade. Registro de direito real de uso de bem público adjacente à edificação. Previsão no contrato e na escritura pública. Legalidade do registro. 1 - *A prenotação de título referente a bem imóvel tem seus efeitos limitados ao prazo de trinta dias, dentro do qual deve ocorrer o registro imobiliário. Havendo exigência legal solicitada pelo oficial do cartório, seu não-cumprimento dentro do referido prazo importa em caducidade da prenotação.* 2 - O cancelamento da prenotação é automático e não depende de formalidades, consoante prevê a Lei de Registros Públicos, sem que tal viole o provimento geral da Corregedoria que apenas determina anotação no Livro Protocolo. 3 - A lei não impõe que a data do registro imobiliário coincida com a data da prenotação do título, contudo, para fins de resguardar os direitos reais, a data daquele retroage à data da prenotação sem que, materialmente, ostentem igual data. 4 - Havendo previsão, tanto em cláusula de compromisso de compra e venda, quanto na escritura pública de compra e venda do bem imóvel sobre a concessão de direito real de uso, bem como seus direitos e obrigações e referindo-se a bem público, como o solo, subsolo e espaço aéreo de área subjacente à edificação, tal não se caracteriza em direito excludente à aquisição da propriedade do imóvel, de modo que, seu registro, não viola o princípio da prioridade, nem o princípio da legalidade a serem observados quando do registro imobiliário. 5 - *Apelação não provida. Unânime (grifos nossos).*

Como se vê, o Registrador não poderia ter certificado na matrícula do imóvel anotação de existência de título irregistrável, inclusive após cessarem os efeitos da prenotação do título irregistrável - instrumento particular de confissão de dívida - que lhe foi apresentado para exame e cálculo de emolumentos, bem como também não poderia se recusar a retirar a mencionada anotação, o que lhe foi solicitado pelo proprietário do bem, sobretudo por se tratar de verdadeira restrição lançada na matrícula do imóvel, sem qualquer amparo em nossa legislação. E, assim, ao proprietário do imóvel, prejudicado com o ato do Oficial do Registro de Imóveis, resta-lhe apenas adotar as medidas cabíveis: administrativas (reclamação, dúvida, etc.) e judiciais (mandado de segurança, indenização etc.), para solução dos conflitos.

## **VI - Conclusões**

Diante do estudo e análise dos atos do Registrador, de certificar na matrícula do imóvel a existência de título irregistrável - instrumento particular de confissão de dívida -, mesmo depois de transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias da prenotação do título, que lhe foi apresentado para exame e cálculo de custas e de recusar à solicitação do prejudicado, proprietário do imóvel, com a manutenção dessa anotação:

1. O Oficial do Registro de Imóveis deve se limitar a efetuar todos os atos registráveis, sejam aqueles sujeitos ao registro obrigatório, sejam aqueles sujeitos à averbação no registro imobiliário, relacionados na Lei de Registros Públicos e legislações especiais.

2. Muito embora haja divergência na doutrina quanto à taxatividade do rol dos atos registráveis e averbáveis, previstos no art. 167 da Lei 6.015/73, deve-se atentar que o registro

---

<sup>11</sup> Apelação Cível APC 20000150046874-DF (TJDF), Rel.ª Des.ª Maria Beatriz Parrilha, publ. no *DJU* de 06.03.2007.

imobiliário abrange não só o direito real, mas também o direito pessoal, que guardam relação com os bens, aos quais a lei quis dar publicidade mediante o sistema registral.

3. Não obstante, após a edição da Lei 6.015/73, prevaleçam os seguintes atos registrários - “matrícula”, “registro” e “averbação” -, o Oficial do Registro de Imóveis ainda pratica os atos com as nomenclaturas de “lançamento”, “anotação” e “apontamento”, porquanto pertinentes ao protocolo (livro 1), indicador real (livro 4) e indicador pessoal (livro 5).

4. Não se deve confundir os atos sujeitos ao registro imobiliário, previstos no art. 167 da LRP e legislações especiais, com os títulos aptos ao registro imobiliário, que estão relacionados no art. 221 da LRP, sendo certo que em nosso ordenamento jurídico vigora o sistema eclético, o qual, para proteção conferida pelo registro, exige o *título*, que é a forma em que foi constituído o direito, conjugado com o *registro*, que é o modo pelo qual esse direito se torna válido juridicamente, porquanto a publicidade do registro gera efeito *iuris tantum*, segundo o qual subsiste o registro enquanto não for cancelado.

5. Ainda que se admita que há prenotação do título no Livro de Protocolo, quando apresentado apenas para exame e cálculo de custas, não deve o Oficial Registrador certificar na matrícula do imóvel atestando a existência de instrumento particular de confissão de dívida, não apenas por se tratar de título irregistrável, como também porque já havia se exaurido o prazo de 30 (trinta) dias da prenotação do título.

6. É ilegal o ato do Oficial do Registro de Imóveis de certificar na matrícula do imóvel a existência de título irregistrável - termo particular de confissão de dívida -, mesmo depois do trintídio da prenotação do título que lhe foi apresentado para exame e cálculo dos emolumentos, nos termos do parágrafo único do art. 12 da Lei 6.015/73, sobretudo ante o cancelamento automático dos efeitos da prenotação, cujo ato é praticado *ex officio* pelo Oficial Registrador.

7. O Oficial do Registro de Imóveis, ao não observar as normas do direito de registro imobiliário, sujeita-se à responsabilidade pelos danos causados aos interessados no serviço registral, sem prejuízo de também responder às outras medidas cabíveis: administrativas (reclamação e dúvida) e judicial (mandado de segurança), quando recusa pedido do prejudicado, proprietário do imóvel, para retirar anotação feita indevidamente na matrícula do imóvel, relativa à existência de título irregistrável, sobretudo por ter ocorrido a caducidade da prenotação do título, em que seus efeitos cessam automaticamente após o decurso do prazo de trinta dias do seu lançamento no livro de protocolo.

## VII - Referências

BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de imóveis*. São Paulo: Atlas, 1987.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 1993.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992.

GUGLIOTTI, Kristine Barci; BARCI JUNIOR, Francisco Luiz. *Registros públicos, notários, registradores e protestos*. São Paulo: Atlas, 2012.

TRIGINELLI, Wania do Carmo de Carvalho; ARAÚJO, Marinella Machado. *Compêndio das principais leis e atos administrativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais*. Belo Horizonte: Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus/Anoreg-MG: Recivil, 2010.