

## O IMPACTO PROVENIENTE DE PROCEDIMENTO REGISTRAL IMOBILIÁRIO ARCAICO NA VIDA DO CIDADÃO

» Bernadete Tôrres Ataíde Oliveira

**Resumo:** O presente artigo tem como finalidade, analisar de forma breve a transcrição efetuada pelos notários e seus auxiliares, nos livros registradores dos Cartórios de Registros de Imóveis o que subsequentemente poderá auxiliar aos demais cartórios e ainda alertar a todos os cidadãos que possuem imóveis registrados ou que pretendam fazê-lo, para que averiguem a veracidade daquilo que possuem no que diz respeito às transferências sucedidas do registro anterior do qual derivou a sua aquisição. Busca informar aos proprietários e futuros adquirentes de imóveis que além do objeto de negociação deve-se pesquisar a vida anterior, a cronologia do bem adquirido ou pretendido. A transferência do bem em questão deverá cumprir os requisitos importantes para se evitar prejuízos futuros e assim, conquistar com satisfação e alegria a aquisição da propriedade de um determinado imóvel. E dessa forma, fazer um bom negócio, visto que no ramo imobiliário também se exige segurança, vivacidade, perspicácia e muita paciência, pois a qualidade é a certeza do negócio bem feito.

**Palavras-chave:** Princípios, Direito, Transcrição, Registros, Matrícula.

**Abstract:** This article aims to analyze briefly the effected by notaries and their auxiliaries in registrais books of Notary Records for properties which may subsequently help to other registries and even alert all citizens who have registered properties transcription or wishing do it so that they examine the veracity of what we have in regards to successful transfers of the previous record from which derived its acquisition . Seeks to inform owners and prospective purchasers of properties that besides the object of negotiation should research the previous life, the chronology of the acquired or intended . The transfer of the property in question must meet the major requirements to avoid future losses and thus gain satisfaction and happiness with the acquisition of ownership of a particular property . And so , getting a good deal , since in real estate also requires security , liveliness , wit, and a lot of patience , because quality is assured business well done.

**Key words:** Principles, Law, Transcription, Records, Registration.

**Sumário:** 1.Introdução; 2. Desenvolvimento: 2.1 Razão do Estudo; 2.2 Retrospectiva Primordial da Divisão Territorial do Brasil; 2.3 Histórico do Sistema Registral Brasileiro; 2.4 Princípios; 2.5 Tradição e Transcrição; 2.6 O Sistema Registral Brasileiro pós Código Civil de 1916; 2.7 Registro Imobiliário; 2.8 Certidão; 2.9 Matrícula; 3. Considerações Finais; 4. Referências

## 1. INTRODUÇÃO

As Serventias extrajudiciais são de valor notório na vida de cada um na sociedade em geral. Nelas se realizam serviços importantes, que garantem o direito à propriedade das pessoas, bem como outros direitos referentes a imóveis.

É correto afirmar que somente quem registra uma casa ou terreno torna-se realmente seu dono, como determina a lei.

Dessa forma, o R.I. (REGISTRO IMOBILIÁRIO) nomenclatura recente que substitui o antigo Cartório de Registro de Imóveis, é o local onde as pessoas conseguem obter informações seguras sobre a verdadeira situação jurídica dos seus imóveis, sejam lotes, casas, apartamentos ou lojas? Essa é uma indagação que se pretende, seja respondida pelo próprio interessado ao final dessa leitura.

O presente artigo vem questionar exatamente isso (a verdadeira situação jurídica dos seus imóveis) e ainda ao mesmo tempo alertar para que providências sejam tomadas e que os pontos relevantes ora questionados não sejam abortados.

As Serventias de Registro de Imóveis retrata o histórico completo de cada bem registrado, exprimi o direito de propriedade (garante que o imóvel realmente pertence a uma pessoa). Por isso, através de certidões, obtêm-se condições de informar quais foram os vários donos de determinado imóvel, quem são os atuais proprietários, se existem restrições do mesmo ou se há algo que impeça a compra ou a venda do imóvel.

Entendendo que a matrícula é o retrato do imóvel nos livros do R.I. (Cartório), indispensável é que essa matrícula exprima a verdade em conformidade com lançamentos anteriores todos pautados nas legislações pertinentes.

O assunto discutido no presente artigo é fruto do cruzamento de pesquisa efetuada em várias obras que discorrem sobre o assunto e complementado com procedimentos errôneos registrados pelo Conselho Nacional de Justiça em ponto específico do país, que serve de paradoxo no que se refere à legalidade dos fatos ocorridos em serventias registrais e ainda contrariedades registradas pelos antigos Cartórios de Registros de Imóveis de Montes Claros, o que não se menciona aqui como acusação aos serventuários, mas, contudo, aponta as falhas passíveis de saneamento e correição.

## 2. DESENVOLVIMENTO

### 2.1 RAZÕES DO ESTUDO

Com base em fato verídico, (exemplo farto no Relatório do C.N.J.), faz brotar aos olhos a necessidade de uma abordagem crítica e minuciosa no tocante a atuação dos registrados ao apontar as transmissões e ao relatar a cronologia dos atos e fatos imobiliários.

Considerando violações em patrimônio de terceiros, faz-se necessário um estudo e conclusão a respeito dos atos praticados pelas Serventias de Registros de Imóveis – RI- na execução e transmissão do direito.

Analisando apontamentos divergentes da realidade chegou-se ao entendimento de que a importância dos registrados na execução e transmissão de imóveis é relevante no direito, mas, contudo necessita correções e ou aperfeiçoamentos.

*“Não há nada oculto que não venha a descobrir-se e nada há escondido que não venha a ser revelado”, Lc.12- 02, é Bíblico, é certo, é correto, pois provém de DEUS.*

É nessa verdade Bíblica que se busca a justiça para que verdadeiramente a democratização se faça a olhos vistos e, sobretudo na transmissão de um direito transcrito minuciosamente em sua Matrícula, no Registro de Imóveis.

Ao expor atos concretamente praticados por registrados os quais prejudicam (ou prejudicaram) direitos de terceiros em relação à propriedade, o que efetivamente já ocorreu Brasil a fora (Ex: **Portaria nº 151 de 06 de julho de 2009 do Conselho Nacional de Justiça**), enfatiza-se a imprescindível necessidade de análise precípua dos princípios norteadores do processo de transmissão do direito imobiliário, partindo do pressuposto de que, em uma visão democrática, não se pode conceber que haja equívocos que impliquem em

prejuízo insanável ao proprietário, sob pena de ferir os princípios enfatizados e assegurados pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/1988).

Assim sendo, consultar os registros imobiliários para que se possa fazer uma transação de imóvel de forma segura, envolto e obedecendo aos princípios ressaltados no art. 37 da Constituição Federal de 1988 (legalidade, moralidade, publicidade e eficiência, etc), e dessa forma evitar contradições geradoras de insegurança jurídica, trará garantia de um bom negócio, quando não houver dúvida alguma.

Como já afirma “*Ipsis litteris*” o doutrinador Pedro de Gusmão, em sua obra “O Direito nos Cartórios”, datada de 1935, editada pela “Officina Graphica Mundo Médio”, composta, inclusive, de jurisprudências da época :

**O oficial do Registro de Immoveis não póde fazer a transcripção duma escriptura de venda de imóveis, sem que a de seu antecessor, o vendedor, esteja transcripta. Acc. Da 4ª Camara da Côrte de Appell. do Distrito Fed. De 28-09-18-923, in Ver. De Direito, vol. 70, pag.566.**

(GUSMÃO, 1935)

## **2.2 RETROSPECTIVAS PRIMORDIAIS DA DIVISÃO TERRITORIAL DO BRASIL**

No Brasil, a contar de 22 de abril do ano de 1500 até a época da sua Independência, ao Rei de Portugal pertencia toda a posse sobre o imenso território descoberto.

O Rei, investido naquela época (ano de 1532) de todo o senhorio, determinou que a divisão do território fosse feita em 15 capitanias.

Assim, tais Capitanias passaram a ser uma forma de administração territorial do império português por meio de doações, transferências de lotes de terra, que se transformam em referências para futuras documentações.

Dessa forma, em 1532, determinou-se a divisão administrativa do território em 15 capitanias, as quais, em março do mesmo ano, deram origem às primeiras cartas de doação que foram entregues aos beneficiários.



Conforme colocação do ilustre desembargador do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Décio Antônio Erpen, em publicação de sua autoria em conjunto com o vice-presidente e registrador de imóveis em Porto Alegre/RS, João Pedro Lamana Paiva, no seu sitio [registrodeimoveis.com](http://registrodeimoveis.com), onde eles citam afirmação do historiador Hélio Viana que relata: “em 1504 já fora criada a primeira Capitania Hereditária do Brasil: Ilha de São João ou da Quaresma – hoje Fernando de Noronha – e doada a Fernão de Noronha”, e como primeira Capitania, entende-se que deu início ao primeiro registro de sucessão, transmissão, do território brasileiro mesmo que de maneira diferente dos moldes da legislação atual.

Como sabido, o território, na primeira divisão administrativa do Brasil fora dividido em 15 partes, porém, apenas 12 foram os donatários, cujos quinhões eram delimitados e as prerrogativas inseridas nas respectivas Cartas de Sesmarias, dessa forma começou a cindir-se o domínio original do Estado, iniciando o domínio privado sobre as terras.

Naquela época, ou seja, do período da Independência até o ano de 1850, ocorreu a ocupação do solo pela tomada da posse sem a existência de qualquer título.

Qual fora exatamente o objetivo de tal divisão territorial? Garantir o controle do território brasileiro, esse era o intuito do rei de Portugal (divisão imobiliária territorial) lotes, ou capitanias hereditárias. Essas mesmas porções imobiliárias são sucedidas em forma de doação a cidadãos da pequena nobreza portuguesa, chamados de donatários, que ficaram a partir de então, responsáveis por governar, colonizar, resguardar, administrar e desenvolver a região com recursos próprios. Sendo a posse do lote vitalícia e hereditária.

## **2.3 HISTÓRICO DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO**

No ano de 1843, (anterior ao Código Civil Brasileiro- 1916) a Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14/11/1846 – criou o Registro de Hipotecas (imóveis e semoventes). Considerada como a lei que inicia a história do Registro Imobiliário.

Em 1850, a Lei 601, de 18.09.1850 e seu Regulamento 1.318, de 30.01.1854 deu origem ao Registro Imobiliário no Brasil, como dispõe o preâmbulo da Lei de 1850,

*“sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, ficando o Governo autorizado a promover a colonização estrangeiras na forma que se declara”.*

Instituiu o “Registro do Vigário”, a Igreja passou a reconhecer a posse perante o Vigário e devido a esse ato, essa lei passou assim a ser conhecida. Efetuava-se na freguesia (Território) da situação do imóvel. Sendo dessa forma reconhecido como mera declaração, o registro assim servia para diferenciar o domínio particular do domínio público.

Em 1864, a Lei nº 1.237(revogada), de 24 de setembro desse mesmo ano, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26/4/1865(revogado) – o Registro de Hipotecas passou a denominar-se Registro Geral. Dessa forma, surgiu o Registro de Imóveis, substituindo a tradição pela transcrição. Esta lei foi um avanço, pois instituiu o Registro de Imóveis por ato inter vivos e a constituição de ônus reais.

## **2.4 PRINCIPIOS**

### **2.4.1 DA PUBLICIDADE**

Inserido no art. 37 da Constituição Federal esse princípio determina a ampla divulgação oficial dos atos praticados pela Administração Pública, seja ela direta ou indireta,

com a finalidade de adquirirem (tais atos), validade universal, não só perante as partes, mas também perante terceiros como enfatiza o doutrinador administrativo Diógenes Gasparini:

*“Esse princípio torna obrigatória a divulgação de atos, contratos e outros instrumentos celebrados pela Administração Pública direta, indireta ou fundacional, para conhecimento, controle e início de seus efeitos.” (Gasparini, Diógenes, Dir. Administrativo, 4ª ed., 1995, pág.7)*

#### **2.4.2 DA LEGALIDADE**

Menciona o artigo 236 da Lei dos Registros Públicos (6.015/1973):

"Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado."

A matrícula é o núcleo do registro imobiliário e cada imóvel deve ter matrícula própria.

#### **2.4.3 DA ESPECIALIDADE**

Esse princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. Não diz que deva recair em objeto mais ou menos especificado, mas DETERMINA que obrigatoriamente seja ele individuado.

Caso uma área seja transcrita com o termo mais ou menos, isso implica que para mais, só poderá recair até que se forme o número inteiro imediatamente posterior e nada além disso, caso fosse ao contrário, por exemplo, se determinasse que a área fosse 60,5 ares mais ou menos, não poderia passar a ser 61,1 ares o que extrapolaria a casa decimal daquela já transcrita, esse é o entendimento de agrimensores e engenheiros, posto que superior a isso, já se estaria lesando o fisco o que não é aceitável.

Tal princípio, consubstancial ao registro, desdobra o seu significado para abranger a individualização obrigatória.

Todo imóvel que seja objeto de direito real, a começar pelo de propriedade, necessita de limites de confrontações, pois a inscrição não pode versar sobre todo o patrimônio sem limites confrontantes ou sobre um número indefinido de imóveis.

Toda dívida que seja garantida por um direito real, pois a quantia não pode ser indefinida, mas certa, expressa em moeda nacional.

#### **2.4.4 DA CONTINUIDADE**

Esse princípio se apoia no princípio de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Dessa forma, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio de transferente.

Ao passo da exigência que cada inscrição se baseia na procedência, em outra anterior, que garanta a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente e é devido a essa exata transmissão, sem nenhuma deturpação, que se pode confiar no registro de imóveis, pois se dessa forma prosseguir, inspirará sempre a mais alta confiança ao público.

Ocorre ao contrário, caso em algum dos apontamentos de sequência se registre apontamento que não exprima a verdade, e conseqüentemente, todos os demais registros e matrículas se comprometerão para todo o sempre devido ao erro que surgiu em qualquer das etapas discricionária a não ser que se faça a retificação.

#### **2.4.5 DA PRIORIDADE**

O princípio da prioridade é conceituado com sendo aquele que em um determinado concurso de direitos reais sobre um imóvel, esses direitos não ocupam todos o mesmos postos, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento. Havendo omissão da formalidade registral, essa omissão dá azo a que terceiros realizem, sobre o mesmo imóvel, negócios semelhantes, cujos títulos, apresentados com antecedência ao registro, ganham prioridade sobre os anteriores. A prioridade, beneficiando o diligente, pune o retardatário.

#### **2.4.6 DA INSTÂNCIA**

Deve ser solicitada pela parte ou pela autoridade a ação do registrador, sem tal solicitação ou instancia da parte interessada, o registrador não pratica os atos do seu ofício.

Em regra, aquele que registra, ou seja, aquele que pratica o ato de registrar, só poderá efetivar averbações e registros, caso seja solicitado pelo interessado.

Conforme a Lei nº 6.015/73, os atos do registro serão praticados:

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

*I- por ordem judicial;*

*II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;*

*III - a requerimento do ministério público, quando a lei autorizar.*

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

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

*art. 217 - o registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.*

## **2.4.7 DA OBRIGATORIEDADE OU INSCRIÇÃO**

Dentre os princípios que se relacionam aos efeitos do registro, este, dentre outros (publicidade, prioridade, legitimação, presunção e fé pública, etc.) são fundamentais.

O princípio é dever que atinge a todos os serviços sendo um dos pilares do sistema registral e está contido nos artigos 16 e seguintes da lei de registros públicos, obrigatoriamente.

No caso em epígrafe, princípio da obrigatoriedade, garante ao interessado que só com o registro pode se obter a segurança e proteção perante terceiros, mas, contudo, segurança até que se prove ao contrário que é objeto do presente estudo.

## **2.4.8 DA DIPICIDADE**

O referido princípio visa o registro dos títulos legalmente previstos, conforme art.172 da Lei 6.015/73, estando ditos títulos relacionados no artigo 167 da mesma lei, que não exauriu, porém, todos os atos e títulos que necessitam de registro.

Podemos citar como exemplo a escritura pública de cessão de direitos hereditários que não é título hábil para o registro, mas sim para a habilitação no processo de inventário, do qual resultará o formal de partilha, que consiste no título típico para o registro da transmissão da propriedade.

Então, serão registrados ou averbados no registro de imóveis todos os títulos ou atos, *inter-vivos* ou *causa mortis*, reconhecidos em lei, que constituam, declarem, transladem ou extingam direitos reais sobre imóveis.

#### **2.4.9 DA PRESUNÇÃO E FÉ PÚBLICA**

Cada qual tem o seu significado próprio, a presunção reforça a eficácia da inscrição, a fé pública, abre uma brecha para que o terceiro de boa-fé tenha segurança em seu negócio.

A partir do momento em que os dois princípios coexistem em um sistema de registro, eles se propõem a resolver questão controversa, situada no centro do sistema, que é conciliar o interesse da segurança do verdadeiro titular da propriedade com o do seu eventual adquirente.

Ao verdadeiro proprietário e a quantos dele hajam obtido direitos reais limitados importa que não se realize nenhuma mudança jurídico-real sobre o imóvel sem a sua vontade. Ao adquirente importa que a aquisição feita não se frustre por motivos que ele ignore.

Tais princípios não desincumbem às partes, inclusive aos responsáveis pela efetivação do registro e abertura da matrícula, de agirem conforme determina a lei com todas as precauções que de praxe devem ser tomadas antes de qualquer negociação, visto que sem observá-las, o ato passa a ser envolto de culpa e ou dolo. Desconfigurando assim a boa-fé e possibilitando assim ação própria para ressarcimento de eventual prejuízo.

Com a efetiva prática de atos formais arcaicos, toda uma cadeia cronológica de sucessões pode se comprometer com verdadeiras cascatas de reivindicações judiciais.

#### **2.4.10 DA DISPONIBILIDADE**

Ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos no registro imobiliário.

Efetivamente isso se pode comprovar como fato ocorrido na comarca de Montes Claros - MG, Altamira – PA, onde quem não possuía nada mais a transferir, se portava como transmissores de terras do além, além daquilo que possuía.

A propriedade e os direitos a ela relativos só se transmitem com o registro do título e, para que este seja registrado corretamente, necessário será que os direitos constantes dele estejam disponíveis em nome do transmitente e em caso de não haver comprovação pertinente, que se impetre ação própria para que se façam as devidas correções. O registrador não pode por força de mágica, fazer existir aquilo que no mundo jurídico jamais teve configuração ou pertinência.

Assim, não poderá o transmitente vender mais área do que constar no registro e nem mesmo vender um imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade.

## 2.5 TRADIÇÃO E TRANSCRIÇÃO

Tradição: Segundo Victor Hugo Tejerira Velázquez, em sua obra A TRADIÇÃO, editora Unimep / 2001, “*Traditio*”, *tradição em latim, significa o ato de entregar alguma coisa, para transferir a propriedade, ou a entrega da coisa devida, para que se cumpra a obrigação assumida, na intenção de dela se liberar*”.

Coloca o autor que em princípio, é por ela, a tradição, que se transmitem a propriedade, o domínio ou a posse das coisas. Embora a tradição importe, de forma geral, a transferência da propriedade, às vezes é usada para exprimir a simples entrega material da coisa, atribuindo, à pessoa que a recebe, a detenção.

Para que haja a perfeição jurídica, faz-se necessário a existência de duas pessoas, além do fato material em que se apoia a entrega: o transmitente e o aceitante, havendo entre eles a intenção ou o ânimo de promover a transferência da coisa.

Embora nem todas as coisas tenham sido transferidas pela tradição. Aqui se faz uma crítica aos apontamentos do sistema arcaico do R.I de nosso país.

No tocante aos imóveis, a transferência do domínio somente se opera pela transcrição do título de aquisição, e será essa a forma que tem perdurado em nosso sistema em plena era da globalização e internetização?

O conteúdo e os efeitos da tradição ou transcrição no sistema brasileiro no advento da globalização internetizada exige o abandono de fórmulas adquiridas no passado, pois há que se adaptar a uma nova orientação reclamada pela atual realidade social.

Afirma VELÁZQUEZ, 2001:

- “*Não há situações mutáveis, que não devam ser analisadas à luz de um mundo em constante transformação*”.

Coloca ainda o ilustre Dr. Velázquez, que a pessoa deve procurar adaptar-se às mudanças, e dessa forma ele não diz que ela esteja condicionada a uma escolha livre, o indivíduo se vê obrigado, pelas condições da velocidade, a acatar as mudanças sociais e culturais que estão acontecendo.

- “*Não há respostas prontas para os problemas sempre novos do desenrolar da história*”.

Afirmando o autor que o mundo dos homens não está jamais pronto, ele frisa a importância de se recomeçar sempre. É preciso estar preparado para responder às novas realidades históricas, abandonando as ideias mais caras, e aceitando outras novas, que, em seu devido tempo, também, serão esquecidas.

A humanidade sempre está em formação. O importante é que se esteja atento à nova realidade histórica, a fim de viver de modo mais justo com os outros homens, em um regime de maior reciprocidade, generosidade sem deixar de lado o fundamental que é a responsabilidade.

A TRANSCRIÇÃO, segundo o Dicionário Priberam da Língua Portuguesa significa o Registro de um ato feito em um suporte oficial apropriado (ex.: *transcrição de um casamento, transcrição de um imóvel*). Veio, dessa forma, substituir o tradicional termo usado, denominado de tradição.

A transcrição era necessária para a oponibilidade perante terceiros.

No contexto histórico do Sistema Registral Brasileiro, também contribuiu a Lei nº 3.272 de 05/10/1885 (revogada).

## **2.6 O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO PÓS CÓDIGO CIVIL DE 1916**

A Lei nº 3.071, de 1/1/1916 (revogada) – que instituiu o Código Civil Brasileiro, que previu um Sistema de Registro Comum, porém obrigatório.

O Decreto nº 12.343, de 3/1/1917 – que deu instruções para a execução dos atos de registros instituídos pelo CC.

A Lei nº 4.827, de 7/2/1924; Decreto nº 18.527, de 10/12/1928; Decreto nº 4.857, de 9/11/1939, modificado pelo Decreto nº 5.718, de 26/12/1940 – que introduziu novas modalidades de registro.

O Decreto-lei nº 1.000, de 21/11/1969 – que atualizou as normas da legislação anterior, simplificando os trâmites cartorários.

A Lei nº 6.015, de 31/12/1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30/6/1975 – atual Lei dos Registros Públicos, regendo por completo a matéria registral.

A Lei nº 10.406, de 10/01/2002 – Instituiu o (Novo) Código Civil, revogando a Lei nº 3.071/1916 e a Primeira Parte da Lei nº 556/1850 (Código Comercial), mantendo o Sistema Registral vigente.

## **2.7 REGISTROS IMOBILIÁRIOS**

Pela Lei 6.015/73, art. 168, o termo “registro” engloba transcrição e a inscrição, senão vejamos:

*“Art. 168 - Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem às leis civis”.*

O registro compreenderia a transcrição dos títulos de transmissão ou de declaração da propriedade imobiliária e a inscrição dos títulos constitutivos de ônus reais, como coloca Maria Helena DINIZ em sua obra SISTEMAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS, 1992.

Asseverando assim, que o titular do direito é tão somente aquele em cujo nome estiver transcrita a propriedade imóvel ou inscrito o ônus real que cair sobre o bem de raiz, o que tecnicamente não deveria mais ser mencionado como transcrição ou inscrição visto ser designados como registro.

O registro imobiliário obrigatório abrange não só o direito real, como o pessoal a ele referente, dando-lhes publicidades, sendo uma forma de aquisição do domínio, de oneração de bens imóveis e de garantia da disponibilidade do direito real, disponibilidade essa estudada e questionada no presente artigo.

## 2.8 A CERTIDÃO

A certidão de propriedade como anteriormente dito, é o documento expedido pelo R.I (antigo cartório de imóveis), quando solicitado, que contém todos os registros existentes em cada matrícula imobiliária, ou seja, ela mostra a “foto” dos fatos ocorridos que envolveram determinado imóvel tendo como base a sua respectiva matrícula e registro. No caso de Certidão vintenária, trintenária, etc, pode-se ver uma cronologia inteira. Ela é essencial para que seja verificada a situação de regularidade do imóvel, a partir da identificação das suas características, confrontações, do nome do proprietário e de todos os registros e averbações que ocorreram e que são assim registrados na estrita ordem cronológica.

Ela corresponde a uma cópia da ficha da matrícula do imóvel tal como assim é lançado no Livro nº 2 do R.I. competente (antigo Cartório de Registro Imobiliário) correspondente ao assim denominado “Registro Geral”.

A certidão deve, dessa forma, conter a descrição do imóvel, a qualificação do seu proprietário, a remissão ao registro anterior, se houver (dado omitido no primórdio da divisão territorial do Brasil devido inexistência de registro anterior antes da descoberta das terras de nosso país) e a partir daí, todos os atos de registro e averbações subsequentes.

Em conformidade com a Lei 6.015/73, ainda em vigor,

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

Norteando assim a veracidade dos apontamentos, o que significa que qualquer ato modificativo, translativo ou extintivo de direito real sobre o imóvel deverá (imperativo) passar a constar da certidão e dessa forma, o registro de apontamento, qual for, sobre o imóvel, como uma hipoteca ou uma penhora, deverá sempre constar na matrícula e assim da própria certidão, que é um espelho desta.

## 2.9 MATRÍCULA

A matrícula consiste tão somente, como coloca Maria Helena Diniz em sua obra “SISTEMAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS, 1992”, como sendo um mero instrumento técnico, que visa estabelecer, no futuro, a base necessária à instituição de um sistema registrador imobiliário, idêntico ou pelo menos parecido ao da Alemanha. Similar porque em nosso país, o assentamento do imóvel gera tão somente presunção relativa de domínio, que admite prova em contrário, e esta circunstancia não foi alterada com a instituição da matrícula pela nova lei de registros, visto que apesar de o imóvel estar matriculado, o registro poderá ser retificado ou anulado, Lei 6015/73:

*“Art. 216 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.”*

Permissão essa que possibilita ao escriturário rever seus atos evitando prejudicar o direito real do proprietário legítimo.

A referida Lei 6.015/73, ao instituir a matrícula dos imóveis, visto que o Decreto nº 451-B de 1890 não a mencionava, objetivava primordialmente a possibilidade da constituição de um futuro registro fundiário, mediante rigoroso controle e exatidão das indicações nela contidas. Dessa forma, a matrícula seria uma técnica utilizada para transporte do imóvel que partiria do sistema antigo para o novo.

Assim sendo, é um ato interno da serventia, praticado de ofício, obrigatoriamente e não aleatoriamente ou com opção de escolha, e não depende de qualquer requerimento.

Conforme consta na lei nº 6.216/30 de junho de 1975, **grifo nosso**:

*“Art. 227 - todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no livro nº 2 - registro geral - obedecido o disposto no art. 176”:*

*Art. 176 : “o livro nº 2 - registro geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao livro nº 3”.*

*parágrafo único - a escrituração do livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:*

*1 - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta lei;*

Para se matricular um determinado imóvel, é imprescindível que se obedeça aos requisitos exigidos!

*II - são requisitos da matrícula:*

*1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;*

*2) a data;*

*3) a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver;*

*4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:*

*a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro de pessoas físicas do ministério da fazenda ou do registro geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;*

*b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no cadastro geral de contribuintes do ministério da fazenda;*

*5) o número do registro anterior;*

*III - são requisitos do registro no livro nº 2:*

*1) a data;*

*2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:*

*a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no cadastro de pessoas físicas do ministério da fazenda ou do registro geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;*

*b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no cadastro geral de contribuintes do ministério da fazenda;*

*3) o título da transmissão ou do ônus;*

*4) a forma do título, sua procedência e caracterização;*

*5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver."*

*"Art. 228 - a matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.*

*Art. 229 - se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório."*

*Art. 231 - no preenchimento dos livros, observar-se-ão as seguintes normas:*

*I - no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e no espaço restante e no verso, serão lançados por **ordem cronológica** e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;*

*Art. 232 - cada lançamento de registro será precedido pela letra " r " e o da averbação pelas letras " av ", seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex: r-1-1, r-2-1, av-3-1, r-4-1, av-5-1, etc.)"*

*"Art. 233 - a matrícula será cancelada:*

*I - por decisão judicial;*

*II - quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;*

### **3 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Desta feita, vimos que o Direito Imobiliário, onde envolvem as transmissões, transferências, desmembramentos, representa a substituição de bens, direitos e obrigações em razão do ato. O presente artigo tem a função de evitar a privação do direito adquirido ou transferido ao indivíduo considerado novo adquirente legítimo e que, portanto tenha se portado de forma legal e justa.

A garantia da legitimidade do Ministério Público conforme art. 129 da C.F/88 em propor a ação em defesa dos direitos assegurados na Constituição Federal no tocante aos serviços de relevância pública providenciando as correções necessárias, assegura que neste ponto debatido e demonstrado é cabível o interesse no aperfeiçoamento e correções, visando evitar a interposição da devida ação, cabível em oportunidade extremamente necessária e indispensável.

Por outro lado, a ilegitimidade do Ministério Público se pautaria nos limites que esse órgão deve observar, tendo em vista até onde se estende o interesse público a ser protegido o que ao se referir Registros Públicos, não descarta a legitimidade.

Disso exposto, podemos claramente entender que não deixa de ser uma invasão na vida particular do indivíduo, mas por outro lado, caso tal órgão não ingresse com a ação, estaria assim proporcionando ao cidadão a indiferença a um direito real garantido constitucionalmente.

Com isso, destaca-se a necessidade de aperfeiçoamento das praticas efetivamente ocorridas nos R. Imobiliários, a partir da qual se intenciona não mais haver gretas para necessidades de propor a ação em busca de correções nos registros e se torne excluída a possibilidade de desfazimento de apontamentos acidentais o que de fato existe no nosso país, mas a priori, em nossa comarca, como demonstrado e fartamente comprovado em ações já ajuizadas.

Evitando dessa forma a efetivação da culpa do cartório como constava do século 13 em diante, durante o período da Inquisição na Europa onde a Igreja manteve os cartórios, locais em que os suspeitos de heresia eram chamados para prestar depoimento e ser julgados. Esses tribunais armazenavam o histórico de todos os julgados em uma espécie de ficha. Ser fichado naquela época representava uma mancha na sociedade que dificilmente o cidadão conseguiria tirar. A partir de então, o infeliz estava marcado, com culpa “*en el notario*”, como a expressão surgiu, na Espanha. Ou, em português, com “culpa no cartório” – literalmente.

#### 4 REFERÊNCIAS

**BDI** - Boletim do Direito Imobiliário. São Paulo: Diário das Leis, 2009.

**BONAVIDES**, Paulo. Curso de Direito Constitucional. 14. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2004.

**BRASIL**. Código civil, 2002. 53. ed. São Paulo: Saraiva; 2002.

**BRASIL**. Constituição (1988). Constituição [da] Republica Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal.

**BRASIL** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Novo Código Civil Brasileiro**. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet - planalto.gov.br. Acesso em 29 de maio de 2012.

**BRASIL- Projeto de Lei nº. 7806/10**. Visa tornar automática a exclusão de herdeiro ou legatário indigno que tenha sido condenado por sentença penal transitada em julgado. Disponível em <http://www2.camara.gov.br/>. Acesso em 29 de maio de 2012.

**CNJ** - Conselho Nacional de Justiça – Auto circunstanciado de Inspeção Serviços Notariais e Registrars do Estado do Pará – Portaria nº 151 de 06 de julho de 2009. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/atos-administrativos/atos-da-corregedoria/portarias-coorregedoria/12669-portaria-no-151-de-06-de-julho-de-2009> >Acesso em 09/10/2009.

**CNJ** - Conselho Nacional de Justiça – RESOLUÇÃO Nº 80, de 09 de junho de 2009. RESOLUÇÃO Nº 80, de 09 de junho de 2009. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/atos-administrativosatos-da-presidencia/resolucoespresidencia/12193-resolucao-no-80-de-09-de-junho-de-2009>. >Acesso em 09/10/2009.

**CNJ-** Conselho Nacional de Justiça – Visita de inspeção ao Pará – Portaria CNJ/151/2009. Disponível em: [HTTP://www.cnj.jus.br/portalcnj/images/cerimonial/relatoriofinalaltamira.pdf](http://www.cnj.jus.br/portalcnj/images/cerimonial/relatoriofinalaltamira.pdf).>Acesso em 20/10/2010.

\_\_\_\_\_.Decreto 58, de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079 de 15de setembro de 1938 que dispõe sobre loteamento e venda de terreno. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm)> Acesso em 05/01/2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das sucessões. 22. ed. São Paulo: Saraiva 2008, vol. 6.

DOWER, Nelson Godoy Brasil. **Direito Civil: Direito das Sucessões**. 1. ed. São Paulo: Nelpa, 2004.

FERREIRA, Aurélio B. Holanda. **Novo dicionário da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2001.

FIUZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. **Direito Civil**: Atualidades III- princípios jurídicos no direito privado. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Técnico Jurídico**. – 10 ed. São Paulo: Rideel.

GUSMÃO, Pedro. **O Direito nos Cartórios**. Jurisprudência – Excerptos – Legislação. Rio de Janeiro: Oficina Ghaphica Mundo Medico- Borsoi e G. Senado, 1935.

HOUAISS, **Dicionário da língua portuguesa**. Antônio Houaiss e Mauro de Salles Villar, 1ª ed. Rio de Janeiro: Objetiva, 2009.

\_\_\_\_\_. Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869.htm)> Acesso em 01.05.2013.

\_\_\_\_\_. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os Registros Públicos. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015.htm)> Acesso em 02/01/2013

\_\_\_\_\_.Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm)> Acesso em 02/01/2013.

Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Jurisprudência**. Disponível em: <http://stj.jusbrasil.com.br/noticias/2004947/acao-contra-erro-ou-ma-fe-em-registro-nao-dever-proposta-contra-particulares>> Acesso em 13/11/2009.

\_\_\_\_\_.Lei 8.935 de 18 de novembro de 1994, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm). >Acesso em 02/01/2013.

\_\_\_\_\_.Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Código Civil Brasileiro.Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm).> Acesso em 01/01/2013.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 2 ed. – Tio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011.

REGISTRO DE IMÓVEL - BDI - **Diário das Leis Imobiliário** – Disponível em: [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br)> Acesso em 02/02/2013

TARCHA ,Jorge. **Direito Imobiliário, Uma Abordagem Didática**, edição particular; Editora Juarez de Oliveira. [jorgetarcha@jorgetarcha.com.br](mailto:jorgetarcha@jorgetarcha.com.br).

VADE MECUM SARAIVA. **Obra coletiva** - colaboração de Luiz Roberto Curia, Livia Céspedes e Juliana Nicoletti – 15 ed. Atualizada e ampliada . São Paulo: Saraiva, 2013