



Direito Notarial e Registral

Direito Notorial e Registral

Diana Nacur Nagem Lima Salles
Carolina Meneghini Carvalho Matos

© 2018 por Editora e Distribuidora Educacional S.A.
Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida ou transmitida de qualquer modo ou por qualquer outro meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, sem prévia autorização, por escrito, da Editora e Distribuidora Educacional S.A.

Presidente

Rodrigo Galindo

Vice-Presidente Acadêmico de Graduação e de Educação Básica

Mário Ghio Júnior

Conselho Acadêmico

Ana Lucia Jankovic Barduchi

Camila Cardoso Rotella

Danielly Nunes Andrade Noé

Grasiele Aparecida Lourenço

Isabel Cristina Chagas Barbin

Lidiane Cristina Vivaldini Olo

Thatiane Cristina dos Santos de Carvalho Ribeiro

Revisão Técnica

Adriana Cezar

Carlos Luiz De Lima e Naves

Gustavo Henrique Campos Souza

Pedro Santos Assunção de Oliveira

Editorial

Camila Cardoso Rotella (Diretora)

Lidiane Cristina Vivaldini Olo (Gerente)

Elmir Carvalho da Silva (Coordenador)

Leticia Bento Pieroni (Coordenadora)

Renata Jéssica Galdino (Coordenadora)

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Salles, Diana Nacur Nagem Lima
S168d Direito notarial e registral / Diana Nacur Nagem Lima
Salles, Carolina Meneghini Carvalho Matos. – Londrina :
Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018.
240 p.

ISBN 978-85-522-0726-9

1. Direito. I. Salles, Diana Nacur Nagem Lima. II. Matos,
Carolina Meneghini Carvalho. III. Título.

CDD 340

Thamiris Mantovani CRB-8/9491

2018
Editora e Distribuidora Educacional S.A.
Avenida Paris, 675 – Parque Residencial João Piza
CEP: 86041-100 – Londrina – PR
e-mail: editora.educacional@kroton.com.br
Homepage: <http://www.kroton.com.br/>

Sumário

Unidade 1 Introdução ao Direito Notarial e Registral	7
Seção 1.1 - Introdução ao Direito Notarial e Registral	9
Seção 1.2 - Carreira	26
Seção 1.3 - Responsabilidade jurídica	43
Unidade 2 Registros públicos I	65
Seção 2.1 - Serviços registrais	66
Seção 2.2 - Registro de imóveis – Parte I	85
Seção 2.3 - Registros públicos I	111
Unidade 3 Registros Públicos II	135
Seção 3.1 - Registro Civil de Pessoas Naturais	137
Seção 3.2 - Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas	153
Seção 3.3 - Outros registros e situações específicas	169
Unidade 4 Tabelionatos	189
Seção 4.1 - Tabelionato de Notas	191
Seção 4.2 - Tabelionato de Protestos - Parte I	207
Seção 4.3 - Tabelionato de Protestos - Parte II	221

Palavras do autor

Caro aluno, bem-vindo à disciplina de Direito Notarial e Registral! Esta matéria é de grande importância, uma vez que os notários e registradores são dotados de fé pública, presumindo-se a veracidade dos atos por eles pode ser de grande valia para aqueles que pretendem usar os documentos registrados ou validados pelo cartório como prova de um direito. Um exemplo que ilustra claramente a importância da matéria no Direito brasileiro é a exigência do registro de título hábil em Cartório de Registro de Imóveis para transferir a propriedade de um bem para aquele que o adquiriu, do que se extrai o ditado popular: “quem não registra não é dono”.

O registro é a condição imposta por lei para o reconhecimento da data em que os efeitos do negócio passam a ser considerados, ou mesmo da constituição do próprio direito. Nesse sentido, o estudo deste tema não só é ferramenta essencial ao aplicador do direito que pretende prestar serviço nessa área, mas também interessa a qualquer pessoa que pretenda ter ciência de uma boa forma de comprovar seu direito. Afinal, quem não celebra contratos ou mesmo não tem o sonho de ter uma casa própria? Assim, convidamos você a ingressar no estudo desta matéria, buscando conhecer e interpretar conceitos, procedimentos e a prática registral e notarial. O percurso para alcançar esse conhecimento começa no estudo da Introdução ao Direito Notarial e Registral, que intitula a Unidade 1. Nesta unidade serão abordados temas como os princípios que norteiam a matéria, as atribuições e competências de Tabelião e Registrador, o ingresso na atividade notarial e registral, direitos e deveres, bem como a responsabilidade civil e criminal dos notários e registradores. Na Unidade 2, ingressaremos na matéria de Registros Públicos, abordando, dentre outros temas, os serviços registrares, a terminologia dos atos registrares, os registros de imóveis, seus princípios, processo de dúvidas, parcelamento do solo e incorporação imobiliária. Na Unidade 3, ainda na parte de Registros Públicos, você terá contato com o Registro Civil de Pessoas Naturais, com o Registro de Títulos e Documentos, com o Registro Civil de Pessoas Jurídicas e outros registros e

situações específicas. E Por fim, na Unidade 4, vamos estudar os Tabelionatos, abordando o Tabelionato de Notas, seus princípios, escrituras públicas, dentre outros. Após, aprenderemos sobre o Tabelionato de Protestos, conhecendo os títulos e documentos protestáveis, a desistência e sustação de protestos, e a apresentação do cheque prescrito.

Este material indicará o caminho a ser percorrido para que você alcance o conhecimento de Direito Notarial e Registral. Entretanto, lembre-se de que sua dedicação será um componente essencial para que você tenha bons resultados nesta matéria. Por isso, leia atentamente o conteúdo ora proposto, faça as questões apresentadas e não deixe de realizar as pesquisas sugeridas. Além disso, procure observar a aplicação da matéria no seu dia a dia para assimilar mais facilmente o conteúdo! Desejamos a você ótimos estudos!

Introdução ao Direito Notarial e Registral

Convite ao estudo

Caro aluno, bem-vindo ao estudo do Direito Notarial e Registral! Em um primeiro momento é possível que o nome da matéria não lhe remeta a nenhuma experiência prática. Mas se você buscar em sua memória, possivelmente encontrará situações em que esteve envolvido com esta disciplina. Ora, logo após o seu nascimento, foi necessário realizar o seu registro no cartório, não é mesmo? Além disso, você já deve ter estudado os títulos de crédito que podem ser objeto de protesto no respectivo cartório, está lembrado? Pois bem, esses são alguns dentre vários exemplos possíveis em que constatamos a aplicação prática desta matéria, que o convidamos a conhecer e estudar.

Antes de iniciar o estudo dos conceitos e regras que circundam esta disciplina, imagine-se na seguinte situação, com o intuito de contextualizar a matéria objeto da nossa análise: desde o início da sua carreira como profissional do Direito, há mais de sete anos, você tem atuado especialmente na advocacia extrajudicial, auxiliando seus clientes em diferentes demandas, especialmente junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e Tabelionato de Protestos. Apesar de atuar em demandas judiciais também, você passou a se dedicar com maior apreço ao estudo e aos trabalhos junto a essas serventias. Sua experiência veio ganhando tanta força que seus colegas de faculdade passaram a lhe ter como referência técnica no assunto, de modo que sempre lhe consultam sobre as questões extrajudiciais que enfrentam. Os próprios oficiais e tabeliães das serventias onde você atua com maior frequência reconhecem seu destacado conhecimento com as demandas notariais e registrais. Ocorre

que, com as dificuldades do mercado nos últimos anos, você tem se questionando sobre as perspectivas da sua carreira como advogado. Então passou a pensar sobre a possibilidade de ingressar na carreira da atividade notarial e registral. Vamos estudar um pouco o tema para que você possa se decidir?

O estudo desta matéria lhe permitirá conhecer inúmeros conceitos, regras e princípios a esta relacionados. Isso será a base essencial para que você possa futuramente atuar na área, auxiliando um cliente, por exemplo, a adquirir sua casa própria com segurança, ou mesmo a um credor pignoratício a registrar o título que o declara como tal.

O caminho que iremos percorrer nesta unidade passará pela introdução do Direito Notarial e Registral, pela carreira e pela responsabilidade jurídica.

Fique atento a todo o conteúdo apresentado e bons estudos!

Seção 1.1

Introdução ao Direito Notarial e Registral

Diálogo aberto

Bem-vindo ao início dos nossos estudos acerca do Direito Notarial e Registral! Este é o momento em que você terá contato com a matéria que constitui a base da nossa disciplina, sendo de extrema importância que você a absorva para prosseguir com o estudo das próximas unidades.

Com o tempo, você vai perceber o quanto esta disciplina está presente nos dias atuais, e o quanto um bom profissional do Direito deve se ater ao seu rigor técnico para aplicá-la da forma correta.

Ora, você já deve ter ouvido falar sobre a boa remuneração de um oficial de registros ou tabelião, coloquialmente chamados de “donos de cartório”, não é mesmo? Mas você já se perguntou a quais responsabilidades essas funções estão atreladas? Ou qual é a forma de ingresso nesta função? Para responder a essas perguntas como um bom profissional do Direito, você precisa estudar, pesquisar e relacionar a matéria à sua aplicação prática.

Para iniciar seus estudos, sugerimos lembrar a situação proposta para esta unidade, em que você, como um profissional do Direito, pretende estudar para ingressar na atividade notarial e registral. Pouco tempo depois de começar a cogitar a ideia sobre a carreira, você foi surpreendido com a publicação de um edital do concurso para a outorga de delegações de Notas e de Registro do Estado de Minas Gerais. Porém, apesar da sua renomada experiência nas demandas nessas serventias, pouco você sabia sobre a função em si dos oficiais e tabeliães. Em razão disso, decidiu estudar o assunto para responder algumas dúvidas, por exemplo, como são organizados os serviços registrares e notariais? A qual legislação esses trabalhos estariam submetidos? Quais são as atribuições e competências de um tabelião? E de um registrador?

Após o estudo aprofundado desta seção, você terá condições de responder a todas essas perguntas, especialmente após a leitura dos tópicos referentes às leis federais nº 6.015/1973 e nº 8.935/1994, bem como às atribuições e competências do tabelião e registrador.

Lembre-se: os concursos de cartório são muito concorridos, e o estudo aprofundado é essencial para sua aprovação!

Não pode faltar

Caro aluno, bem-vindo ao estudo da disciplina de Direito Notarial e Registral.

Embora essa área do Direito tenha sua origem mais remota, em nossos estudos vamos nos ater às atuais regras aplicáveis a esta disciplina. Assim, o convidamos a promover uma pesquisa sobre os marcos históricos da matéria.



Pesquise mais

O início da pesquisa acerca da história dos registros públicos pode se dar por meio do trabalho do registrador do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre – RS (PAIVA, João Pedro Lamana, 2014). História do Sistema Registral Brasileiro. Disponível em <<http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/programa-de-modernizacao/linha-do-tempo/arquivos-e-publicacoes/historia-do-sistema-registral-brasileiro.pdf/view>>. Acesso em: 28 ago. 2017.

Como não poderia ser diferente, iniciamos nossos estudos valendo-nos do dispositivo constitucional vigente que determinou as regras basilares do Direito Notarial e Registral, vejamos:



Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses. (BRASIL, 1988, art. 236)

Como se depreende do artigo em comento, a atividade registral constitui um serviço tipicamente público que é delegado a um particular. A delegação é uma espécie de descentralização dos serviços públicos, em que embora a prática da atividade seja realizada por terceiro estranho à Administração Pública, a titularidade do serviço permanece com o Estado (CARVALHO, 2016).

As atividades registrais e notariais, as formas de remuneração e os emolumentos devem ser regulados por lei própria. No momento em que a Constituição de 1988 entrou em vigor, e com ela o art. 236, já estava vigente e assim permanece a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos. Anos depois foi publicada a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que regulamenta o art. 236, CF, e dispõe sobre serviços notariais e registrais. Além disso, a Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, estabelece a fixação de emolumentos decorrentes da prática de atos notariais e registrais, não obstante cada estado-membro tenha regulamentado a cobrança dos serviços de cartório de suas respectivas regiões, com leis próprias.

A Carta Magna inovou ao determinar que o ingresso na carreira registral e notarial deveria se dar por meio de concurso de provas e títulos, vedando a transmissão das serventias de pais para filhos até então praticada. Assim, aquele que for aprovado no concurso terá direito ao ingresso na carreira de registrador ou tabelião, cuja diferença veremos em breve.

Neste primeiro momento, para que você, caro aluno, se familiarize com as atividades praticadas pelos notários e registradores, vamos conhecer alguns princípios que norteiam essas funções. Como a atividade notarial e registral se enquadra dentre os serviços públicos, a esta se aplicam os princípios típicos da Administração Pública, dentre os quais destacamos os seguintes:

Quadro 1.1 | Princípios comuns aos serviços notariais e registrais

Legalidade: os notários e registradores somente podem praticar os atos a estes permitidos por lei.

Moralidade: determina a prática das atividades registrais e notariais com honestidade e boa-fé.

Impessoalidade: a atuação do notário e do registrador deve se pautar pela busca dos interesses da coletividade, não visando beneficiar ou prejudicar ninguém.

Publicidade: os atos praticados no cartório são, em regra, públicos, ou seja, de livre acesso a qualquer cidadão.

Eficiência: praticar bem a atividade notarial e registral com o menor custo possível. Busca um melhor desempenho da atividade cartorial.

Indisponibilidade: os bens e acervo que compõem as serventias cartoriais são públicos. Caso um novo titular assumira a serventia, deverá indenizar o anterior somente pelo mobiliário. Quanto ao acervo, não há de se falar em indenização.

Motivação: não sendo possível atender o pedido formulado pelo requerente, o titular deve motivar sua recusa.

Fonte: elaborado pela autora.

É preciso ressaltar que a atividade notarial e registral possui seus princípios específicos – dentre os quais destacamos o princípio da fé pública, da publicidade, da autenticidade, da segurança, da eficácia dos atos, da oficialidade, da reserva de iniciativa, rogação ou instância e da legalidade – mas eles serão estudados oportunamente.



Pesquise mais

A Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, dispõe sobre o acesso à informação que está diretamente ligado ao princípio da publicidade aplicável aos atos notariais e registrais. Pesquise as hipóteses de restrições de acesso a informações, objeto do Capítulo IV da referida lei. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm>. Acesso em: 20 out. 2017.

Tenha em mente que os princípios ora apresentados se aplicam tanto à atividade notarial quanto à registral, de modo que os princípios aplicáveis especificamente a cada uma dessas atividades lhes serão expostos oportunamente.

Por ora, vamos compreender conceitos mais amplos, como o dos serviços notariais e registrais, que são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade,

segurança e eficácia dos atos jurídicos, conforme disposto no art. 1º da Lei 8.935/1994 (BRASIL, 1994).

Embora as atividades notariais e registrais tenham este conceito em comum, você sabe dizer o que diferencia uma da outra? As atividades notariais são praticadas pelos denominados tabeliães (ou notários), que são aqueles aprovados em concurso de provas e títulos para ingresso nos Cartórios de Notas, Cartórios de Protestos de Títulos e Cartórios de Registro de Contratos Marítimos.

Já as atividades registrais, como o próprio nome indica, são praticadas pelos oficiais de registro (ou registradores), ou seja, aqueles aprovados em concurso de provas e títulos para ingresso nos Cartórios de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Registro Civil de Pessoas Físicas, Registro de Contratos Marítimos, Registro de Interdição e Tutela e o Registro de Distribuição.



Assimile

Não se esqueça de que tanto os tabeliães quanto os oficiais de registro podem ter ingressado, respectivamente, na atividade notarial e registral na vigência da lei anterior, que dispensava a aprovação em concurso de provas e títulos para o exercício dessas funções.

Ademais, tanto os tabeliães quanto os oficiais de registro podem ser chamados de titulares de cartório, embora para cada um deles seja atribuída uma função diversa, como será estudado adiante.



Pesquise mais

Clarissa está concluindo o ensino médio e ainda não decidiu qual curso pretende fazer na faculdade, mas ao fazer um teste vocacional, o resultado apontou o curso de direito. Ao contar sobre o resultado do teste a Paola, sua colega de classe, Clarissa foi convidada para conhecer o Cartório do 2º Ofício de Notas da cidade em que moram, cujo tabelião é Omar, tio de Paola que cursou Direito e estava disposto a mostrar seu dia a dia no cartório para as meninas. Ao receber o convite, Clarissa logo aceitou, mas indagou confusa: "Tabelião? Pensei que o nome dado a quem exercia essa função fosse oficial de registro!". Foi então que Paola esclareceu: "Cometi o mesmo engano quando meu tio me disse que seria tabelião desse cartório! Ele me explicou que aqueles que assumem Cartórios de Notas, Cartórios de Protesto e Cartórios de Registro de Contratos Marítimos são

denominados tabeliães ou notários. Já aqueles que assumem Cartórios de Registro de Imóveis, Cartório de Títulos e Documentos, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Registro Civil de Pessoas Físicas, Registro de Contratos Marítimos, Registro de Interdição e Tutela e o Registro de Distribuição são denominados oficiais de registro ou registradores.”

Perceba que o Registro de Contratos Marítimos está elencado dentre aqueles que conferem ao seu titular a denominação de tabelião bem como dentre aqueles que conferem ao seu titular o nome de oficial de registro. Isso se deve ao fato de que esse tipo de serventia tem por competência tanto atividades próprias dos notários, a exemplo do reconhecimento de firmas (BRASIL, 1994, art. 10, III), como as atividades de registro (BRASIL, 1994, art. 10, II), típicas dos oficiais de registro.

Embora tabeliães e registradores exerçam uma função delegada pelo Poder Público, adotamos o entendimento de que eles não são considerados servidores públicos. Este também é o entendimento de Ceneviva ao dispor que “o registrador e o notário não são servidores da administração direta, mas agentes públicos” (CENEVIVA, 2010, p. 57).

Um dos argumentos que justifica essa posição é o fato de que a prática do serviço notarial e registral não é paga ao titular do cartório pelo Estado, como ocorre na relação entre este e os servidores públicos. Outro fundamento para o desenquadramento dos delegatários enquanto servidores públicos é a existência de autonomia técnica e administrativa, destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (BRASIL, 1994, art. 1º). O pagamento se dá por meio de emolumentos que, segundo o entendimento do Supremo Tribunal Federal são considerados taxas, ou seja, constituem espécie tributária, e, portanto, são pagos por aquele que requerer a prestação do serviço cartorial.



Refleta

Você concorda com o entendimento de Ceneviva (2010), que diz que os notários e registradores não são servidores públicos, ainda que prestem serviços públicos e ingressem nessa função por meio de concurso de provas e títulos? Reflita a esse respeito!

Feitas essas considerações, é oportuno passar à breve análise da legislação que trata de forma geral dessa matéria. Assim, vamos conhecer as regras dispostas na Lei 8.935/1994, que regulamenta o art. 236, CF, e dispõe tanto sobre os serviços notariais quanto aos serviços de registro.

A lei em comento, além de dispor acerca do conceito dos serviços notariais e de registro, como dito alhures, conceitua os tabeliães e registradores como profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e registral (BRASIL, 1994, art. 3º). Mas, antes de entender os profissionais, você sabe qual é a diferença essencial entre a atividade notarial e a registral?

Ainda que cada uma delas trate de matérias específicas, a diferença está em que a atividade notarial autentica fatos, recebe a declaração de vontade das pessoas, dando-lhe forma legal, quer para validade, quer para autenticidade; enquanto a atividade registral inscreve os atos e fatos jurídicos da vida civil da pessoa.

As atribuições dos notários (ou tabeliães) estão dispostas dentre os artigos 6º e 11 da Lei 8.935/1994.

Como vimos, os tabeliães podem ser titulares de Cartório de Notas, de Cartório de Protestos de Títulos ou de Cartório de Registro de Contratos Marítimos, está lembrado? A estes, em comum, o legislador atribuiu competência para (i) formalizar juridicamente a vontade das partes; (ii) intervir nos atos e negócios jurídicos, a pedido das partes, para dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo documentos, conservando os originais e expedindo cópias do seu conteúdo; (iii) autenticar fatos.

A competência de cada um dos notários está disposta a seguir:

Quadro 1.2 | Competências dos tabeliães

Competências dos Tabeliães de Notas	Competências dos Tabeliães de Protestos de Títulos	Competências dos Tabeliães de Registro de Contratos Marítimos
Lavrar escrituras e procurações, públicas	Protocolar de imediato os documentos de dívida, para prova do descumprimento da obrigação	Lavrar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública
Lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados	Intimar os devedores dos títulos para aceitá-los, devolvê-los ou pagá-los, sob pena de protesto	Reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo
Lavrar atas notariais	Receber o pagamento dos títulos protocolizados, dando quitação	Expedir traslados e certidões
Reconhecer firmas	Lavrar o protesto, registrando o ato em livro próprio, em microfilme ou sob outra forma de documentação	
Autenticar cópias	Acatar o pedido de desistência do protesto formulado pelo apresentante	

	Averbar o cancelamento de protesto e as alterações para atualização dos registros efetuados	
	Expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis	

Fonte: elaborado pela autora.

Caso haja mais de um tabelionato de protestos na mesma localidade, será necessária a distribuição dos títulos de forma equitativa entre as respectivas serventias, o que ocorre por meio de um cartório distribuidor de protestos (BRASIL, 1994, art. 11, parágrafo único).

O mesmo não ocorre no que se refere ao tabelionato de notas, que é de livre escolha das partes, independentemente do domicílio destas ou do local de situação dos bens (BRASIL, 1994, art. 8º).



Exemplificando

Vera e Inácio pretendem comemorar o aniversário de 10 anos de casamento nos Estados Unidos, e Vera já agendou a entrevista para requerer o seu visto americano. O marido já o tem. Como Vera é profissional liberal, não havendo como comprovar sua renda, foi orientada a levar uma declaração assinada por Inácio, em que este afirma ser o responsável pelos custos da viagem. A declaração deve ter a firma de Inácio reconhecida. Ocorre que Inácio somente tem firma em um cartório de notas de sua cidade natal, onde não reside mais. Entretanto, isso não é um problema! Inácio pode escolher qualquer cartório de notas do Brasil para solicitar seu reconhecimento de firma, bastando para tanto abrir uma firma na serventia escolhida.

Sobre o tabelionato de notas, não se pode deixar de citar, ainda que sem o objetivo de aprofundar o tema, a possibilidade da lavratura de escrituras de divórcio, de inventário e partilha, autorizadas com o advento de leis posteriores à de nº 8.935/1994, objeto do nosso estudo. Essas inovações e as especificidades de cada um dos cartórios serão estudadas em unidades futuras, em momento oportuno.

As atribuições e competências comuns aos oficiais de registro são regidas pela Lei 6.015/1973, cujas especificidades também serão tratadas em seções posteriores. Por ora, vamos tratar de forma exemplificativa as atividades praticadas por cada uma das serventias registrais, sem a pretensão de esgotar o tema, conforme exposto a seguir (BRASIL, 1973; BRASIL, 1994).

I. Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais: registram o nascimento, o casamento e o óbito, as emancipações, as interdições, dentre outros. Os casamentos civis ocorrem nessas serventias. Essa serventia é ainda competente para registrar as interdições e tutelas, emitindo certidões indicando se a pessoa pesquisada tem um tutor (caso seja menor) ou está interditada (caso seja maior).

II. Cartórios de Registro Civil de Pessoas Jurídicas: registram os atos constitutivos das sociedades não empresárias, fundações, partidos políticos, dentre outros.

III. Cartórios de Registro de Contratos Marítimos: registram os documentos que têm autorização para lavrar, a exemplo dos instrumentos relativos a transações de embarcações.

IV. Cartórios de Registro de Títulos de Documentos: registram o penhor comum, entregam notificações extrajudiciais por meio de um oficial, dentre outras atividades.

V. Cartórios de Registro de Imóveis: registram a transmissão de propriedade de bens imóveis, bem como o pacto antenupcial (BRASIL, 2002, art. 1657), dentre outros.

VI. Cartórios de Registro de Distribuição: promove a distribuição equitativa entre os registros de mesma natureza, a exemplo dos Cartórios de Protestos que, conforme já mencionado, dependem de um cartório distribuidor para dividir as demandas entre as serventias.

Nessa fase inicial, esperamos que você tenha se conectado com a disciplina de Direito Notarial e Registral e se sinta motivado a aprofundar os estudos! Na próxima seção, você terá a oportunidade de compreender de forma mais aprofundada como se dá o ingresso na atividade notarial e registral. Não perca!

Sem medo de errar

Caro aluno, após o estudo desta seção, ficou fácil resolver a situação-problema proposta, não é mesmo?

Você, como profissional do Direito, se interessou pelas atividades ligadas aos cartórios e começou a cogitar a ideia de estudar para um futuro concurso nessa área.

Após algum tempo, foi surpreendido pela publicação de um edital do concurso para a outorga de delegações de Notas e de Registro do estado de Minas Gerais, mas ainda não sabe quais atividades são praticadas por um titular de cartório. Por esse motivo, você resolveu estudar como são organizados os serviços registrais e notariais, a qual legislação você estará submetido e quais são as atribuições e competências de um tabelião e de um registrador.

Após o estudo desses pontos, você percebeu que os serviços notariais e de registro são organizados com base no art. 236, CF, que determina ser este um serviço público, delegado a um particular, por meio de concurso de provas e títulos, devendo as atividades, formas de remuneração e emolumentos serem objeto de legislação específica.

Assim, além de estar submetido à dita regra constitucional, você também deverá obedecer o previsto na Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; na Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, que regulamenta o art. 236, CF, e dispõe sobre serviços notariais e registrais; e na Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, que estabelece a fixação de emolumentos decorrentes da prática de atos notariais e registrais.

As atribuições e competências dos tabeliães e registradores variam em cada um dos tipos de cartório.

Os tabeliães de notas devem lavrar escrituras e procurações públicas; lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados; lavrar atas notariais; reconhecer firmas e autenticar cópias.

As competências dos tabeliães de protestos de títulos são as de protocolar de imediato os documentos de dívida, para prova do

descumprimento da obrigação; intimar os devedores dos títulos para aceitá-los, devolvê-los ou pagá-los, sob pena de protesto; receber o pagamento dos títulos protocolizados, dando quitação; lavrar o protesto, registrando o ato em livro próprio, em microfilme ou sob outra forma de documentação; acatar o pedido de desistência do protesto formulado pelo apresentante; averbar o cancelamento do protesto e as alterações necessárias para atualização dos registros efetuados; e expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

Já as competências dos tabeliães de registro de contratos marítimos são as de lavrar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública; reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo; e expedir traslados e certidões.

As competências dos registradores foram tratadas de forma exemplificativa nesta seção.

Os Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais registram o nascimento, o casamento e o óbito, as emancipações, as interdições, dentre outros. Os casamentos civis ocorrem nessas serventias.

Os Cartórios de Registro Civil de Pessoas Jurídicas registram os atos constitutivos das sociedades não empresárias, fundações, partidos políticos, dentre outros.

Os Cartórios de Registro de Contratos Marítimos registram os documentos que têm autorização para lavrar, a exemplo dos instrumentos relativos a transações de embarcações.

Os Cartórios de Registro de Títulos de Documentos registram o penhor comum, entregam notificações extrajudiciais por meio de um oficial, dentre outras atividades.

Os Cartórios de Registro de Imóveis registram a transmissão de propriedade de bens imóveis, bem como o pacto antenupcial (BRASIL, 2002, art. 1657), dentre outros.

Os Cartórios de Registro de Interdições e Tutelas registram as interdições e tutelas e emitem certidões indicando se a pessoa

pesquisada tem um tutor (caso seja menor) ou está interdita (caso seja maior).

Os Cartórios de Registro de Distribuição promovem a distribuição equitativa entre os registros de mesma natureza, a exemplo dos Cartórios de Protestos que dependem de um cartório distribuidor para dividir as demandas entre as serventias.

Avançando na prática

A vez de Crigor

Descrição da situação-problema

Crigor é estagiário da Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte (MG) e possui muita dedicação na prática de suas funções. Percebendo o bom desempenho do garoto, a juíza da referida Vara sugeriu que sua assessora solicitasse que Crigor elaborasse um resumo apontando a diferença entre a atividade notarial e registral, dando exemplos do que compete a cada um a deles. Sempre muito disponível e dedicado em suas tarefas, Crigor elaborou o resumo que ficará disponível para todos os serventuários e jurisdicionados que visitem a secretaria. Agora você, caro aluno, tão competente como Crigor, deve descrever o que deveria constar nesse resumo.

Resolução da situação-problema

Observe as informações a seguir, que atendem ao questionamento proposto.

A atividade notarial se propõe a autenticar fatos, recebe a declaração de vontade das pessoas, dando-lhe forma legal, quer para validade, quer para autenticidade.

Nesse sentido, os tabeliães podem ser titulares de Cartório de Notas, de Cartório de Protestos de Títulos ou de Cartório de Registro de Contratos Marítimos, a quem o legislador atribuiu competência para (i) formalizar juridicamente a vontade das partes; (ii) intervir nos atos e negócios jurídicos, a pedido das partes, para dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo documentos, conservando os originais e expedindo cópias do seu conteúdo; (iii) autenticar fatos; podendo praticar os seguintes serviços:

Competências dos Tabeliães de Notas	Competências dos Tabeliães de Protestos de Títulos	Competências dos Tabeliães de Registro de Contratos Marítimos
Lavar escrituras e procurações, públicas	Protocolar de imediato os documentos de dívida, para prova do descumprimento da obrigação	Lavar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública
Lavar testamentos públicos e aprovar os cerrados	Intimar os devedores dos títulos para aceitá-los, devolvê-los ou pagá-los, sob pena de protesto	Reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo
Lavar atas notariais	Receber o pagamento dos títulos protocolizados, dando quitação	Expedir traslados e certidões
Reconhecer firmas	Lavar o protesto, registrando o ato em livro próprio, em microfilme ou sob outra forma de documentação	
Autenticar cópias	Acatar o pedido de desistência do protesto formulado pelo apresentante	

	Averbar o cancelamento de protesto e as alterações para atualização dos registros efetuados	
	Expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis	

Fonte: elaborado pela autora.

Já a atividade registral inscreve os atos e fatos jurídicos da vida civil da pessoa, cujos oficiais, titulares dos cartórios descritos a seguir, podem praticar os respectivos atos:

I. Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais: registram o nascimento, o casamento e o óbito, as emancipações, as interdições, dentre outros. Os casamentos civis ocorrem nestas serventias. Essa serventia é ainda competente para registrar as interdições e tutelas e emite certidões indicando se a pessoa pesquisada tem um tutor (caso seja menor) ou está interdita (caso seja maior).

II. Cartórios de Registro Civil de Pessoas Jurídicas: registram os atos constitutivos das sociedades não empresárias, fundações, partidos políticos, dentre outros.

III. Cartórios de Registro de Contratos Marítimos: registram os documentos que têm autorização para lavrar, a exemplo dos instrumentos relativos a transações de embarcações.

IV. Cartórios de Registro de Títulos de Documentos: registram o penhor comum, entregam notificações extrajudiciais por meio de um oficial, dentre outras atividades.

V. Cartórios de Registro de Imóveis: registram a transmissão de propriedade de bens imóveis, bem como o pacto antenupcial (BRASIL, 2002, art. 1657), dentre outros.

VI. Cartórios de Registro de Distribuição: promove a distribuição equitativa entre os registros de mesma natureza, a exemplo dos Cartórios de Protestos que, conforme já mencionado, dependem de um cartório distribuidor para dividir as demandas entre as serventias.

Faça valer a pena

1. O art. 236 da Constituição Federal previu regras basilares para os serviços registrais e notariais, inclusive no que tange ao ingresso nesse tipo de atividade.

Considerando o contexto exposto, avalie as seguintes asserções e a relação proposta entre elas:

I. Atualmente só existem titulares de cartório que ingressaram nessa atividade por meio de concurso de provas e títulos.

Porque

II. O § 3º do art. 236, CR, estabelece que o ingresso na atividade notarial e registral deve ocorrer por concurso público.

A respeito das asserções apresentadas, assinale a alternativa correta:

a) As asserções I e II são proposições verdadeiras, e a II é uma justificativa da I.

b) As asserções I e II são proposições verdadeiras, mas a II não é uma justificativa da I.

c) A asserção I é uma proposição verdadeira, e a II é uma proposição falsa.

d) A asserção I é uma proposição falsa, e a II é uma proposição verdadeira.

e) As asserções I e II são proposições falsas.

2. Os serviços notariais e registrais são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Associe de forma correta as colunas a seguir:

1. Modalidade de serviço Notarial	A () Cartório de Protestos de Títulos
2. Modalidade de serviço Registral	B () Cartório de Títulos e Documentos
	C () Cartório de Interdições e Tutelas
	D () Cartório de Distribuição

Assinale, dentre as alternativas a seguir, a que representa a correta relação entre as colunas acima:

a) a (2); b (1); c (2); d (1). d) a (1); b (2); c (1); d (2).

b) a (1); b (2); c (2); d (2). e) a (2); b (2); c (2); d (1).

c) a (2); b (2); c (1); d (1).

3. Daniel é um empresário renomado no ramo da construção civil e recentemente concluiu a construção do Ed. Forever, cujas unidades foram todas vendidas. Daniel pretende agendar a entrega das chaves das unidades aos seus respectivos adquirentes em uma assembleia de condomínio que irá promover no próprio edifício. Contudo, está com dificuldades em falar com Mauro, adquirente da sala 601, para informar a este a data de entrega de sua unidade. Foi então que Jussara, advogada de Daniel, sugeriu que ele enviasse uma notificação extrajudicial a Mauro, informando sobre a data e o objetivo do evento.

Escolha a alternativa que prevê de forma correta o cartório por meio do qual Daniel deve enviar a notificação extrajudicial sugerida por Jussara:

- a) Cartório de Notas.
- b) Cartório de Registro de Imóveis.
- c) Cartório de Títulos e Documentos.
- d) Cartório de Protestos.
- e) Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais.

Seção 1.2

Carreira

Diálogo aberto

Caro aluno, seja bem-vindo a esta seção, em que estudaremos a carreira dos profissionais que ingressam na atividade registral e notarial.

Certamente, você já ouviu alguém falando do “dono do cartório” ou ainda, que “dono de cartório ganha muito dinheiro”, não é mesmo? Mas perguntamos: seria mesmo “dono”? Se sim, qualquer um poderia comprar ou vender o cartório? Será mesmo que sempre ganhará muito dinheiro? A verdade não é tão colorida quanto parece e são as respostas a essas perguntas, e muitas outras, que estudaremos ao longo desta seção. Este é o momento de entendermos como se dá o ingresso na atividade notarial e registral, quem são os titulares e seus prepostos, as incompatibilidades e os impedimentos de quem pode exercer tais funções e, ainda, como se dá o encerramento da delegação e os direitos e deveres desses profissionais.

Lembre-se do contexto em que você, como advogado que já tem atuado na advocacia extrajudicial há mais de sete anos, tem pensado sobre a possibilidade de ingressar na carreira da atividade notarial e registral. Para isso, você precisou entender do que se trata a atividade em si. Mas, agora, queremos convidá-lo a imaginar ainda mais.

Após alcançar as respostas iniciais que buscava, você, então, decidiu prestar o concurso e, para sua grande surpresa e felicidade, eis que foi aprovado na primeira tentativa.

Dentre as serventias que estavam disponíveis à época, você pôde escolher a de registro de imóveis da pequena comarca de Turmalina, em Minas Gerais. Ao assumir a função, você se surpreendeu com o volume de serviços que seriam demandados e percebeu que seria melhor contratar alguém para lhe auxiliar. Por sorte, sua prima, Renata, que havia trabalhado há 10 anos em um dos cartórios de registro de imóveis da capital mineira, havia se mudado para Turmalina em razão do emprego de seu marido, de modo que ela seria uma excelente pessoa para lhe auxiliar. Mas (i) será que é possível compartilhar a função para a qual você estudou tanto para ser titular? (ii) Seria possível contratar

outras pessoas para prestar os mesmos serviços? (iii) Qualquer pessoa poderia ser contratada? (iv) Renata poderia ser contratada?

Como somente o estudo pode nos esclarecer, mãos à obra! Dedique-se bastante ao estudo desta matéria, pois, quem sabe, num futuro breve, essa sugestão não se torne uma realidade e você decida encarar o desafio de alcançar uma serventia extrajudicial? Bons estudos!

Não pode faltar

Para iniciarmos o estudo sobre a carreira registral e notarial, precisamos reforçar as definições preceituadas no art. 236, da Constituição Federal (1988), quais sejam:

- Os serviços notariais e registrais possuem caráter privado.
- São delegados pelo Poder Público.
- A disciplina do exercício dessas atividades é dada por lei federal, a Lei 8.935/1994.
- A remuneração por tais serviços se dá por meio de cobrança de emolumentos, que são disciplinados por lei federal, a Lei 10.169/2000.
- O ingresso na atividade notarial e registral se dá por concurso público.

Essas informações estão bem convergidas no conceito de serviços notariais e registrais, proposto por Souza (2011, p. 23), que afirma: "são, portanto, serviços públicos exercidos em caráter privado por um profissional do direito em razão de delegação, organizados técnica e administrativamente para garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos", o que também condiz com os termos do art. 1o, da Lei no 8.935/1994.

Nos termos do art. 14 e 15, da Lei nº 8.935/1994, a delegação do exercício da atividade notarial e registral somente será deferida àquele que atender os seguintes requisitos:

- a) Ter obtido habilitação em concurso público de provas e títulos.
- b) Possuir nacionalidade brasileira.
- c) Possuir capacidade civil.
- d) Estar quite com as obrigações eleitorais e militares.
- e) Possuir diploma de bacharel em Direito.
- f) Se não for bacharel em Direito, poderá lhe ser delegado,

desde que tenha completado, até a data da primeira publicação do edital do concurso de provas e títulos, dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro.

g) Possuir, que possa ser verificada, a conduta condigna para o exercício da profissão.

O artigo subsequente prevê que os concursos serão realizados pelo Poder Judiciário, com a participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador, cujos critérios de avaliação e seleção serão publicados por edital.

Embora o concurso seja realizado pelo Poder Judiciário, os estados não mantêm uma uniformidade sobre qual Poder concederá a delegação, como atenta Souza (2011, p. 24). Em alguns estados, como em Minas Gerais, a delegação é provida do Poder Executivo, enquanto nos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro cabe ao Poder Judiciário.

As vagas divulgadas no edital serão preenchidas, em dois terços, por concurso público de provas e títulos, as quais serão destinadas às pessoas que preencham os requisitos acima mencionados. E um terço será preenchido por meio de remoção, mediante concurso de provas e títulos, cujos critérios e normas serão definidos por legislação estadual, conforme art. 16, da Lei nº 8.935/1994, para as quais somente serão admitidos titulares que exerçam a atividade por mais de dois anos. Ressalta-se que, no caso de remoção, a lei fala em concurso de títulos, mas, em regra, as legislações estaduais exigem a realização do concurso de provas e títulos.

O profissional que vier a receber a delegação da atividade notarial é o titular que recebe a denominação de notário (ou tabelião) e oficial de registro (ou registrador), a depender da atividade que prestará, conforme define o art. 3º e 5º, da Lei nº 8.935/1994:



Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

[...]

Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:

I - tabeliães de notas;

II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;

III - tabeliães de protesto de títulos;

IV - oficiais de registro de imóveis;

V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;

VI - oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas;

VII - oficiais de registro de distribuição. (BRASIL, 1994, art. 3º e art. 5º)

A eles são delegados o exercício da atividade notarial e registral, que a desempenharão com independência no exercício de suas atribuições, e pela qual serão remunerados mediante a cobrança de emolumentos pelos atos praticados na serventia (SOUZA, 2011, p. 25).

Como eles possuem independência – embora esta seja relativa, já que submetidos à disciplina e normas ditadas pelo Poder delegante –, o legislador também prevê que:

Art. 21. O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços. (BRASIL, 1994, art. 21)

Vale destacar que a independência dos titulares das serventias é vista sob dois prismas: no tocante à organização administrativa, em que a independência é ampla; e no tocante à técnica, dando-se a delimitação do exercício da função registral ou notarial, em que sua independência será mais restrita, pois estará à legalidade, já que somente pode agir em conformidade com os todos os instrumentos legislativos e normativos (leis, provimentos, instruções normativas etc.).

Sendo assim, cabe ao titular organizar a estrutura técnica e de pessoal de sua serventia, o que representa, inclusive, a possibilidade de contratação de outras pessoas para prestar os serviços. Afinal, nem sempre – ou melhor dizendo, quase nunca – o titular conseguirá prestar todos os serviços sozinho. E, por isso, a lei permite aos notários (ou tabeliães) e oficiais (ou registradores) contratarem pessoas que possam desempenhar suas próprias atividades ou lhes auxiliarem, nos termos do art. 20, da Lei 8.935/1994:



Art. 20. Os notários e os oficiais de registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares como empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

§1º. Em cada serviço notarial ou de registro haverá tantos substitutos, escreventes e auxiliares quantos forem necessários, a critério de cada notário ou oficial de registro.

§2º. Os notários e os oficiais de registro encaminharão ao juízo competente os nomes dos substitutos.

§ 3º. Os escreventes poderão praticar somente os atos que o notário ou o oficial de registro autorizar.

§ 4º. Os substitutos poderão, simultaneamente com o notário ou o oficial de registro, praticar todos os atos que lhe sejam próprios exceto, nos tabelionatos de notas, lavrar testamentos.

§ 5º. Dentre os substitutos, um deles será designado pelo notário ou oficial de registro para responder pelo respectivo serviço nas ausências e nos impedimentos do titular. (BRASIL, 1994, art. 20)

Destaca-se que os titulares têm liberdade de escolher quem serão os escreventes, escrevente substituto e auxiliares, como empregados na serventia, a serem contratados sob o regime das leis trabalhistas, cuja remuneração será negociada pelo próprio titular.



Ensina Ceneviva (2014, p. 189), que:

- *Escrevente* é o empregado com capacitação técnica para desempenhar o serviço registral ou notarial. Nos ofícios de registro, eles serão habilitados para examinar títulos, autorizar o assentamento ou devolvê-los ao interessado (quem o apresentou na serventia), com exigência legal, realizar buscar de documentos registrados na serventia, promover ou certificar assentamentos existentes. Nos tabelionatos, estarão habilitados para a lavratura de instrumentos próprios dessas serventias, conforme designação do próprio titular.
- *Escrevente substituto* é o empregado com capacitação técnica plena, a critério do oficial, habilitado a, com ele, praticar, simultaneamente, todos os atos da atividade notarial e registral.
- *Auxiliar* é o empregado, também submetido à legislação trabalhista, que ajuda os escreventes e escreventes substitutos, para desempenhar serviços gerais, com ou sem capacitação técnica específica para os serviços registrais ou notariais, cumprindo as tarefas que lhe forem designadas pelo titular ou pelo escrevente substituto, ficando a eles subordinado.
- *Empregados*, no sentido lato, serão todos aqueles que forem contratados para prestar serviço na serventia. Mas, além dos auxiliares e escreventes, o titular pode contratar pessoas para o desempenho de atividades correlacionadas – como para serviço técnico de informática, segurança, manutenção de equipamentos, limpeza, advogados para assessoria jurídica, entre outros –, com eles mantendo relação empregatícia ou não.



CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 192 a 198.

Considerando que o escrevente substituto é o único capaz de realizar os mesmos atos que o próprio titular, a lei determina que este deve designar expressamente um deles para que, a todo tempo, possa substituí-lo em suas ausências e impedimentos, do que deve dar ciência – e não pedir autorização! – ao juízo competente. E assim deve ocorrer para que a atividade jamais fique sem alguém capacitado e legitimado para prestá-la.

Esclarece-se que embora o § 4º do art. 20 supracitado vede ao substituto lavrar testamento, o art. 1.864, inciso I, do Código Civil (2002), passou a permiti-lo.

É importante destacar que a designação de um escrevente substituto não configura uma subdelegação, caracterizando-se apenas como preposto do titular da serventia, que recebe uma forma imprópria de transmissão de competência do delegado substituto, de modo que o substituto atua por conta e risco do delegado (CENEVIVA, 2014, p. 199).

Em caso de afastamento disciplinar do titular e de seu substituto, como penalidade, surge uma outra figura: a do interventor, que é aquele que será nomeado pelo juízo competente para assumir a serventia, em uma situação provisória, cuja nomeação se dará em conformidade com as normas estaduais. Não se trata, contudo, de uma delegação: o interventor será um agente estatal com vínculo exclusivo com o Poder Público que o nomeia, razão pela qual ele não pode ser responsabilizado diretamente pelos atos praticados durante a intervenção (CENEVIVA, 2014, p. 199). Isto é, o interventor tem responsabilidade subjetiva e indireta, ou seja, o lesado entra contra o Poder Público e este terá direito de regresso contra ele no caso de culpa ou dolo. Enquanto no caso do delegatário, a responsabilidade é subjetiva e direta, sendo admitido ao lesado pleitear a responsabilidade diretamente contra ele.

Nessas situações, deve-se atentar para o teor do art. 39, § 2º (BRASIL, 1994, art. 20), que estabelece: “extinta a delegação a notário ou a oficial de registro, a autoridade competente declarará vago o respectivo serviço, designará o substituto mais antigo para responder pelo expediente e abrirá concurso”.

Quando o § 5º, do art. 20, acima transcrito, fala em ausências do titular, considera-se como os períodos de férias, licenças ou as ocasionais, quando não possa estar presente na serventia. Já quando o mesmo dispositivo fala em impedimentos, considera-se como obstáculos legais temporários para o exercício da delegação (CENEVIVA, 2014, p. 201).

Em verdade, a Lei 8.935/1994 prevê esses obstáculos nos artigos 25 a 27, os quais representam incompatibilidades, impedimentos e acumulação.



Ceneviva (2014, p. 218) nos ensina que:

- *Incompatibilidade* "designa a inviabilidade do servidor ou agente público de conciliar direitos e deveres atribuídos por lei a duas ou mais funções".
- *Impedimento* "indica, genericamente, a proibição da prática de ato jurídico determinado". Especificamente, apresenta-se como a causa pela qual o exercício da atividade notarial ou registral é obstáculo para o exercício de outras, relacionadas em lei.
- *Acumulação* "consiste no exercício simultâneo de dois cargos ou funções, com o recebimento integral ou parcial dos respectivos proventos".

Assim, a lei aponta que a atividade notarial e registral é incompatível com o exercício (BRASIL, 1994, art. 25):

- Da advocacia.
- Da intermediação de seus serviços.
- De qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão.

Nesses casos, a lei proíbe, em caráter absoluto, ao titular a nomeação, o exercício, ainda que suspenso por licença ou afastamento sem vencimentos, ou o comissionamento para qualquer cargo, função ou emprego público (CENEVIVA, 2014, p. 218).

Já o impedimento está relacionado à vedação ao titular de praticar, pessoalmente, qualquer ato exercício (BRASIL, 1994, art. 27):

- De seu interesse.
- Ou de interesse de seu cônjuge ou companheiro.
- Ou de parentes, na linha reta, ou na colateral, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau.

O titular estará impedido de realizar a atividade notarial conflitante enquanto persistir o motivo gerador, "podendo atingir todos os atos inerentes à função, ou obstar alguns atos, porém, permitindo outros" (CENEVIVA, 2014 p. 218).



Exemplificando

Luciano é o oficial do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itaperuna (RJ), onde está registrado o imóvel rural constituído pela Fazenda Bela Vista, de propriedade do seu sogro Valter. Valter veio a falecer, de modo que a esposa de Luciano, a Maria Clara, herdou toda a Fazenda Bela Vista. Ao ser encerrado o inventário, Maria Clara apresentou na serventia o formal de partilha para registro. Nesse caso, Luciano não poderá praticar o ato de registro do formal de partilha do inventário de Valter, devendo o escrevente substituto procedê-lo, já que a apresentante do título é cônjuge do oficial, apresentando, portanto, interesses conflitantes.



Refleta

E se Luciano e Maria Clara viessem a se divorciar? Ainda assim, ele estaria impedido de realizar o ato? Será que os eventuais conflitos no processo de divórcio também não poderiam conflitar com os interesses para a prática do registro? A lei nada dispõe sobre isso, mas o que você pensa sobre essa situação?

E ainda, dispõe o art. 26, da Lei 8.935/1994 (BRASIL, 1994), que não se admite a acumulação:

- Dos serviços enumerados no art. 5º, da mesma lei, que elenca todas as serventias destinadas a prestar serviços notariais e registrais.

Ou seja, em regra, não se pode ser titular de mais de uma serventia. Contudo, é admitida a acumulação nos municípios que não comportarem a instalação de mais de um dos serviços, em razão do volume dos serviços ou da receita (BRASIL, 1994, art. 26, parágrafo único).

Para serem merecedores da delegação da atividade notarial e registral, obviamente, o titular da serventia possui alguns direitos e deveres que a Lei 8.935/1994 tratou de especificar nos artigos 28 a 30, sem, contudo, afastar outros constitucionais e legais inerentes a qualquer agente ou servidor público, como o direito de petição, ao devido processo legal, à aposentadoria e à licença ou afastamento (CENEVIVA, 2014, p. 228).

Assim, temos:

Quadro 1.3 | Direitos dos notários e oficiais de registro

Direitos dos notários e oficiais de registro (BRASIL, 1994, art. 28 e 29):

- Independência no exercício de suas atribuições.
- Percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia.
- Exercer opção, nos casos de desmembramento ou desdobramento de sua serventia.
- Organizar associações ou sindicatos de classe e deles participar.

Fonte: elaborado pela autora.

Quadro 1.4 | Deveres dos notários e oficiais de registro

Deveres dos notários e dos oficiais de registro (BRASIL, 1994, art. 30):

- Manter em ordem os livros, papéis e documentos de sua serventia, guardando-os em locais seguros.
- Atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza.
- Atender prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo.
- Manter em arquivo as leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e quaisquer outros atos que digam respeito à sua atividade.
- Proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada.
- Guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão.
- Afixar em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas de emolumentos em vigor.
- Observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício.
- Dar recibo dos emolumentos percebidos.

- Observar os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício.
- Fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar.
- Facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas.
- Encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva.
- Observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.

Fonte: elaborado pela autora.



Pesquise mais

O estudo aprofundado dos direitos e deveres dos notários e oficiais de registro é imprescindível para compreensão das suas responsabilidades no exercício da sua atividade. Sendo assim, não deixe de pesquisar mais em:

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada**. 9. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2014, p. 228 a 253.

Você já deve ter ouvido histórias de pessoas que “herdaram” cartório, ou de filhos que assumiram o cartório que era do pai, não é mesmo? Será que isso procede?

A verdade é que, antes da Constituição de 1988, os titulares recebiam a atividade notarial e registral por nomeação, o que fazia com que o cartório fosse, de fato, herdado. Contudo, a atual Constituição passou a prever o ingresso por meio de concurso público, impedindo a transmissão causa mortis da serventia.

Mas, sendo assim, em quais casos a delegação pode ser encerrada?

Dispõe o art. 39, da Lei 8.935/1994, que extinguir-se-á a delegação a notário ou a oficial de registro por:

- Morte.
- Aposentadoria facultativa ou por invalidez, nos termos da

legislação previdenciária federal.

- Renúncia.
- Perda, como penalidade por infrações disciplinares, nos termos do art. 31 a 36, da Lei 8.935/1994.
- Descumprimento, comprovado, da gratuidade estabelecida na Lei nº. 9.534, de 10 de dezembro de 1997, que trata sobre a não cobrança de emolumentos pelo registro civil de nascimento, assento de óbito e primeira certidão respectiva.



Refleta

Vale observar que o legislador não elencou a aposentadoria compulsória, prevista no inciso II, do §1º, do art. 40, da Constituição Federal, como causa extintiva de delegação.

Mas se ela é prevista para todos os servidores titulares de cargos efetivos da União, dos Estados e dos Municípios, não deveria ser prevista para os oficiais e notários? O que você pensa sobre isso?



Pesquise mais

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 28 a 30.

STJ. AgRg no REsp 686818 / RS. Agravo regimental no recurso especial 2004/0140771-3. Relator(a) Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA (1128). Órgão Julgador T5 - Quinta Turma. DJ 19/04/2005. DP 09/05/2005 p. 469.

Ocorrendo alguma das hipóteses de extinção da delegação, a autoridade competente – que tenha concedido a delegação – declarará vago o respectivo serviço, designando o substituto mais antigo para responder pelo expediente e abrirá concurso, conforme já mencionado acima – no caso da nomeação do interventor –, conforme o art. 39, § 2º (BRASIL, 1994, art. 20). O ingresso pelo concurso se dará por ingresso ou por remoção, “de acordo com a ordem de vacância e observado o critério de preenchimento alterando” (SOUZA, 2011, p. 30), como já foi explicado acima.

Assim, encerramos nosso estudo inicial sobre a carreira dos notários e dos oficiais de registro, mas o conteúdo aqui exposto apresenta-se tão somente como um convite ao estudo aprofundado

do tema. Pesquise mais e aprofunde sempre seus conhecimentos!
Bons estudos!

Sem medo de errar

Lembre-se de que lhe foi proposto imaginar que você havia sido aprovado no concurso para delegação da atividade registral e, dentre as serventias que estavam disponíveis à época, você pôde escolher a de registro de imóveis da pequena comarca de Turmalina, em Minas Gerais. Em razão do volume de serviços, você decidiu contratar alguém para lhe auxiliar, e deseja contratar sua prima, Renata, que havia trabalhado há 10 anos em um dos cartórios de registro de imóveis da capital mineira e que, por coincidência, havia se mudado para Turmalina.

I. Será que é possível compartilhar a função para a qual você estudou tanto para ser titular?

II. Seria possível contratar outras pessoas para prestar os mesmos serviços?

III. Qualquer pessoa poderia ser contratada?

IV. Renata poderia ser contratada?

Como vimos, o titular da serventia tem a responsabilidade e a independência para gerenciá-la, inclusive decidindo quem irá contratar, e como irá remunerar seus empregados (BRASIL, 1994, art. 21). Estes empregados podem ser contratados tanto para o desempenho das próprias funções do titular como para serviços auxiliares e gerais da serventia.

Na função de escreventes, para o que se exige capacitação técnica, eles estarão habilitados a examinar títulos, autorizar o assentamento ou devolvê-los ao interessado (quem o apresentou na serventia), com exigências legais, realizar buscas de documentos registrados na serventia, promover ou certificar assentamentos existentes; e auxiliares para desempenhar serviços gerais, com ou sem capacitação técnica específica para os serviços registrais ou notariais, cumprindo as tarefas que lhe forem designadas pelo titular ou pelo escrevente substituto, ficando a eles subordinados.

Dentre os escreventes, a lei prevê ainda que o titular poderá contratar pessoas para o desempenho das suas próprias funções, dentre os quais, poderá designar quem será seu substituto em caso de ausências ou impedimentos.

É importante destacar que a designação de um escrevente substituto não configura uma subdelegação. Nestes casos, figuram apenas como prepostos do titular da serventia, que recebem uma forma imprópria de transmissão de competência do delegado substituto, de modo que o substituto atua por conta e risco do delegado (CENEVIVA, 2014, p. 199).

Sendo assim, a contratação da Renata, além de ser permitida, é de sua livre conveniência, como titular do cartório. Lembre-se de que se desejar nomeá-la como escrevente substituta, embora não dependente de autorização judicial, você deverá avisar o juízo competente (BRASIL, 1994, art. 20).

Avançando na prática

Abraçando todas as oportunidades

Descrição da situação-problema

Ricardo é um ambicioso profissional do Direito que, por cinco anos, vem atuando com exclusividade na advocacia extrajudicial, lidando, com muita competência, com as demandas relativas aos serviços notariais e registrais. Decidiu, então, prestar concurso para tornar-se tabelião ou oficial de registro, tendo sido aprovado após apenas quatro anos de estudo. Contudo, para sua frustração, ao assumir o Ofício de Registro Civil com Atribuição Notarial de Conceição do Rio Acima, da Comarca de Santa Bárbara, em Minas Gerais, ele percebeu que o baixo volume de demandas dava-lhe uma remuneração aquém daquela que ele auferia com a advocacia extrajudicial. Mas, para não perder a oportunidade da delegação, ele tem pensando em voltar a prestar consultoria na área em outras comarcas. Será que Ricardo estaria agindo corretamente? Ele poderia exercer as duas atividades?

Resolução da situação-problema

A lei aponta que a atividade notarial e registral é incompatível com o exercício (BRASIL, 1994, art. 25):

- Da advocacia.
- Da intermediação de seus serviços.
- De qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão.

Nesses casos, a lei proíbe, em caráter absoluto, ao titular da nomeação, o exercício, ainda que suspenso por licença ou afastamento sem vencimentos, ou o comissionamento para qualquer cargo, função ou emprego público (CENEVIVA, 2014, p. 218).

Logo, Ricardo não poderá exercer a pretendida advocacia, sendo necessário optar por uma das atividades. Se decidir pela advocacia, deverá renunciar à delegação recebida.

Faça valer a pena

1. Em razão da fé pública que os titulares das serventias registras e notariais recebem, bem como da responsabilidade por prestarem serviços delegados pelo Poder Público, há algumas situações em que seus interesses podem ser conflitantes, de modo que o legislador as reconhece como obstáculos legais para o exercício da delegação. Esses obstáculos recebem os nomes indicados na coluna A a seguir, que correspondem às definições descritas na coluna B.

Coluna A	Coluna B
(a) Incompatibilidade	(i) Consiste no exercício simultâneo de dois cargos ou funções, com o recebimento integral ou parcial dos respectivos proventos.
(a) Impedimento	(i) Designa a inviabilidade do servidor ou agente público de conciliar direitos e deveres atribuídos por lei a duas ou mais funções.

(a) Acumulação	(i) Indica, genericamente, a proibição da prática de ato jurídico determinado. Especificamente, apresenta-se como a causa pela qual o exercício da atividade notarial ou registral é obstáculo para o exercício de outras, relacionadas em lei.
----------------	---

Correlacionando as duas colunas acima, a sequência correta é:

- a) a – ii; b – iii; c – i.
- b) a – iii; b – ii; c – i.
- c) a – ii; b – i; c – iii.
- d) a – i; b – iii; c – ii.
- e) a – i; b – ii; c – iii.

2. _____ é o empregado com _____ para desempenhar o serviço registral ou notarial. Nos ofícios de registro, eles serão habilitados para examinar títulos, autorizar o assentamento ou devolvê-los ao interessado (quem o apresentou na serventia), com exigência legais, realizar buscas de documentos registrados na serventia, promover ou certificar assentamentos existentes. Nos tabelionatos, estarão habilitados para a lavratura de instrumentos próprios dessas serventias, conforme designação do próprio titular. Enquanto o _____ é o empregado com capacitação técnica plena, a critério do oficial, habilitado a, com ele, praticar, simultaneamente, todos os atos da atividade notarial e registral.

Considerando o trecho acima, que trata sobre os empregados de uma serventia, é correto afirmar que as lacunas devem ser preenchidas com as seguintes palavras:

- a) Escrevente; capacitação técnica; escrevente substituto.
- b) Escrevente substituto; capacitação técnica; escrevente.
- c) Auxiliar; capacitação técnica; escrevente substituto.
- d) Escrevente; habilitação em concurso; auxiliar.
- e) Escrevente substituto; habilitação em concurso; auxiliar.

3. Antes da Constituição de 1988, a serventia era concedida aos titulares por meio de nomeação, fazendo com que elas fossem herdadas por seus descendentes. Com o advento da Carta Maior, o ingresso na carreira passou a se dar por concurso público, pelo que a Lei 8.935/1994, passou a prever as causas de extinção da delegação.

Sendo assim, podemos dizer que dentre todas aquelas previstas no citado instrumento legal, é correto afirmar que são causa de extinção da delegação:

- a) Morte, aposentadoria facultativa ou por invalidez, renúncia.
- b) Renúncia, perda (como penalidade por infração disciplinar), aposentadoria compulsória.
- c) Alienação da serventia por pregão público, morte e renúncia.
- d) Licença sem vencimentos, morte e perda (como penalidade por infração disciplinar).
- e) Renúncia, duas advertências seguidas de suspensão (como penalidade por infração disciplinar), aposentadoria compulsória.

Seção 1.3

Responsabilidade jurídica

Diálogo aberto

Caro aluno, damos início a mais uma seção do nosso estudo de Direito Registral e Notarial, em que conheceremos a responsabilidade civil e penal dos tabeliães e oficiais de registro, as infrações, penalidades, fiscalização pelo Poder Judiciário, bem como a forma de remuneração de seus serviços, que se dá por cobrança de emolumentos.

Você já deve ter ouvido falar na necessidade de reconhecer firma em alguns documentos, não é mesmo? Por exemplo, no comprovante de transferência de automóveis, é necessário que a assinatura do vendedor seja reconhecida como verdadeira por um tabelião. O ato do tabelião em assim proceder é dotado de fé pública, a ponto de garantir a autenticidade daquela assinatura. Mas se a "palavra" do tabelião basta, imagine que ele não tome as devidas diligências, ou mesmo, por má-fé, reconheça a assinatura feita por outra pessoa. Qual o dano que isso pode causar ao verdadeiro dono do carro? Esse tabelião não deverá ser penalizado?

Agora estudaremos mais sobre a responsabilidade dos titulares das serventias registrais e notariais. E, ainda, saberemos como eles são remunerados, já que o Estado, ao lhes delegar tais funções, não lhes assegura nenhum salário.

Para tanto, imagine-se como um experiente advogado com atuação na advocacia extrajudicial que decidiu prestar o concurso para assumir as serventias extrajudiciais e, para sua grande surpresa e felicidade, eis que foi aprovado na primeira tentativa. Dentre as serventias que estavam disponíveis à época, você pôde escolher a de Registro de Imóveis da pequena comarca de Turmalina, em Minas Gerais. Mas, depois de algum tempo de serventia, você prestou novo concurso e, por remoção, acabou vindo assumir a vaga do 1º Ofício de Registro Civil de Contagem (MG).

Já em plena atividade em sua serventia há seis meses, seu escrevente substituto, o Felipe, atendeu o Sr. Alfredo, que, aos 53 anos, se tornou pai pela primeira vez. Muito feliz com a boa nova, o Sr. Alfredo apresentou os documentos necessários para requerer o registro do seu filho, o

pequeno “Carlos Alberto Fernandes Novaes”, com a grande expectativa de receber o registro na mesma hora e sem nenhuma cobrança, como lhe havia sido informado quando saiu da maternidade. Ocorre que, para sua grande surpresa, Felipe apresentou-lhe uma cobrança no valor de R\$ 53,69. Assustado, mas ansioso por ver o registro finalizado, o Sr. Alfredo efetuou o pagamento, exigiu o recibo e foi embora para casa. Ainda indignado com aquela cobrança, ele resolveu procurar a Corregedoria do Tribunal de Justiça de Minas Gerais para fazer uma reclamação. Diante dessa situação, esclareça: é correta a referida cobrança? Felipe será penalizado por essa cobrança? E você, como titular da serventia, será também penalizado?

Vamos estudar esse assunto para que você possa nos contar quais serão as consequências da cobrança feita por Felipe.

Não pode faltar

Para falarmos da responsabilidade dos oficiais de registro e tabeliães, precisamos entender que ela há de ser verificada sob diferentes esferas, como destaca Ceneviva (2014, p. 204): responsabilidades trabalhistas, referentes à relação de emprego com seus escreventes e auxiliares; tributárias, inerentes ao dever de fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que praticam, e dos encargos fiscais que lhes incumba satisfazer pessoalmente; administrativas, uma vez que, como agentes públicos, estão sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário; além da responsabilidade civil e criminal.

Na presente oportunidade, damos destaque à responsabilidade civil, penal (ambas tratadas pelos artigos 22 a 24 da Lei n. 8.935/1994) e administrativa (tratada pelos artigos 31 a 36 da Lei n. 8.935/1994). Passaremos a estudar sobre cada uma delas.

A responsabilidade civil está relacionada ao descumprimento de obrigações contratuais ou extracontratuais que causam dano a alguém. Não está relacionada propriamente com o Direito Registral ou Notarial. Aqui, podemos nos remeter a uma noção de Direito Civil trazida por Tartuce (2017, p. 327):



“A responsabilidade civil surge em face do descumprimento obrigacional, pela desobediência de uma regra estabelecida em um contrato, ou por deixar determinada pessoa de observar um preceito normativo que regula a vida”.

Verifica-se que a responsabilidade civil pode decorrer de um inadimplemento obrigacional (conforme artigos 389, 390 e 391 do Código Civil), da prática de ato ilícito (artigo 186 do Código Civil) ou do abuso de direito (artigo 187 do Código Civil).

E da prática da conduta lesiva, somada ao dano que ela causa a outrem, havendo nexos de causalidade entre eles, surge, então, o dever de indenizar – aqui, não há pretensão de esgotarmos os elementos caracterizadores da responsabilidade civil, os quais ainda são debatidos pelos doutrinadores, mas apenas um lembrete para contextualizar nosso estudo.

Nesse sentido, a Lei n. 8.935/1994, em seu art. 22, destaca sobre a responsabilidade civil dos delegatários, nos seguintes termos:

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.

Esclarece-se que a interpretação que se faz do supratranscrito artigo é de que a responsabilidade dos titulares é subjetiva, uma vez que é necessário apurar a culpa ou o dolo na atitude danosa. Mas sendo ela praticada por algum preposto, o titular responderá, podendo exercer seu direito de regresso em face daquele que praticou o ato.

O referido artigo anuncia, especialmente, a prática de atos classificados como negócios ilícitos (art. 186, do Código Civil), destacando que o “dano” sempre implicará na perda patrimonial ou moral do atingido, a ser recomposta, na proporção do que este efetivamente perdeu (CENEVIVA, 2014, p. 204).

Conceituar a responsabilidade civil dos notários e oficiais de registro não é o problema – afinal, todos nós estamos sujeitos ao dever de indenizar se causarmos dano a outro. O problema surge quando precisamos definir se a responsabilidade dos titulares é

subjetiva ou objetiva e se o Estado responde pelo dano que eles vierem a causar.

Embora o art. 37, §6º, da Constituição Federal preveja a responsabilidade objetiva das pessoas jurídicas de direito público ou privado prestadoras de serviços públicos, assegurando o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa, a Lei n. 13.286/2016 alterou a redação do artigo 22 da Lei n. 8.935/1994, consolidando o entendimento de que a responsabilidade dos notários e registradores é subjetiva, por depender de apuração de dolo ou culpa. Ressalva-se, contudo, que o oficial de registros e tabelionatos conservou a responsabilidade sobre os atos praticados por quaisquer de seus prepostos na serventia cartorial, conforme já explicado anteriormente.



Assimile

Vale lembrar que responsabilidade civil objetiva é aquela prevista no art. 927, parágrafo único, do Código Civil (BRASIL, 2002), que impõe a responsabilidade da reparação do dano a alguém, independentemente de sua culpa direta na prática da conduta danosa. Quem tem o dever de reparar poderá ser acionado diretamente pela vítima/ofendido e, em seguida, ele poderá questionar, em regresso, contra aquele que, culpadamente, tenha concorrido para a ocorrência do dano.

O mesmo autor esclarece que a Constituição Federal, nesse sentido, adotou a “teoria do risco administrativo, atribuindo responsabilidade decorrente do risco criado pela atividade administrativa do Estado” (SOUZA, 2011, p. 35). Mas, sendo garantida a exclusão da responsabilidade diante do rompimento do nexo casual, mediante fato exclusivo da vítima ou de terceiro, caso fortuito ou força maior.



Refleta

Ocorre que os serviços notariais e registrais são serviços públicos, prestados por pessoas físicas por meio de delegação, o que, em tese, sustentaria a não aplicação do dispositivo constitucional supracitado, que se refere a pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos.

Mas e o Estado? Há de responder solidariamente ou subsidiariamente? Não seria o caso de ser aplicado o art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, que admite, como fornecedor, toda pessoa física ou jurídica, pública ou

privada, nacional ou estrangeira, que esteja na cadeia de fornecimento do produto ou serviço?

Mas seria aplicado o Código de Defesa do Consumidor aos serviços notariais?



Exemplificando

Observe a seguir algumas decisões que tratam desse contexto:

Ementa: DIREITO CONSTITUCIONAL - DIREITO ADMINISTRATIVO - DIREITO PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO RETIDO - AUSÊNCIA DE EXPOSIÇÃO DOS FATOS E FUNDAMENTOS - NÃO CONHECIMENTO - APELAÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - ATO PRATICADO POR TITULAR DE CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL - IMPUTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE SOMENTE AO ESTADO - IMPOSSIBILIDADE - RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA - RECURSO DESPROVIDO.

- Não se conhece de agravo retido, em que o agravante não apresenta qualquer fundamento pelo qual entende que a decisão agravada deve ser reformada, em franca oposição ao que dispunha o artigo 524, II, do Código de Processo Civil, de 1973.

- Em se tratando de atividade cartorária exercida com base no artigo 236 da Constituição Federal, a responsabilidade do Estado e do serventuário titular de cartório e registro extrajudicial é objetiva, ressalvando-se que o ente público responde, tão somente, subsidiariamente pelos danos causados a terceiros por atos de notários e oficiais em razão da delegação. Portanto, para que o Estado seja, eventualmente, responsabilizado, necessária a presença, no polo passivo da ação de indenização, do serventuário titular de cartório e registro extrajudicial a quem se imputa a prática de ato causador do suposto dano.

- No caso, como a ação tramitou somente contra o Estado — responsável subsidiário pelo dano, forçoso o reconhecimento da ilegitimidade passiva do ente público, com a consequente extinção da ação. (TJMG. Apelação Cível 1.0261.14.002258-1/001. Relator(a) Des.(a) Moreira Diniz. Órgão Julgador 4ª Câmara Cível. Data de Julgamento 17/08/0017. Data da publicação da súmula 22/08/2017. Disponível em: <<https://goo.gl/QH4KFC>>. Acesso em: 27 set. 2017.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - ALEGAÇÃO DE DANOS CAUSADOS POR ATO REGISTRAL - RESPONSABILIDADE DO TABELIÃO - ESTADO DE MINAS GERAIS - RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA - INCAPACIDADE ECONÔMICA DE O TABELIÃO ARCAR COM EVENTUAL CONDENAÇÃO NÃO DEMONSTRADA - INCLUSÃO APENAS DO ENTE ESTATAL NO POLO PASSIVO - ILEGITIMIDADE PASSIVA - EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - RECURSO DESPROVIDO.

1 - A responsabilidade civil dos Oficiais de registro, em relação aos atos próprios das serventias, na forma do art. 236, §1º, da Constituição Federal de 1988, e do art. 22, da Lei nº 8.935/1994, é direta.

2- A responsabilidade do ente público delegante é apenas subsidiária, quando restar demonstrado que o titular da serventia não possui capacidade econômica para responder por eventual reparação. Ausência dos requisitos para a consideração da responsabilidade subsidiária, visto que incluído apenas o Estado de Minas Gerais no polo passivo da lide.

3 - Ilegitimidade passiva do ente estatal reconhecida. Recurso desprovido. (TJMG. Apelação Cível 1.0480.10.005084-2/001. Relator(a) Des.(a) Sandra Fonseca. Órgão Julgador: 6ª Câmara Cível. Data de Julgamento 11/07/2017. Data da publicação da súmula 21/07/2017. Disponível em: <<https://goo.gl/qWJzAU>>. Acesso em: 27 set. 2017.

PROCESSUAL.ADMINISTRATIVO.CONSTITUCIONAL.RESPONSABILIDADE CIVIL. TABELIONATO DE NOTAS. FORO COMPETENTE. SERVIÇOS NOTARIAIS. — A atividade notarial não é regida pelo CDC. (vencidos a ministra Nancy Andrighi e o Ministro Castro Filho). — O foro competente a ser aplicado em ação de reparação de danos, em que figure no polo passivo da demanda pessoa jurídica que presta serviço notarial é o do domicílio do autor. — Tal conclusão é possível seja pelo art. 101, I, do CDC, ou pelo art. 100, parágrafo único do CPC, bem como segundo a regra geral de competência prevista no CPC. Recurso especial conhecido e provido. (STJ. REsp 625144 / SP. Recurso Especial 2003/0238957-2. Relator(a) Ministra Nancy Andrighi. Órgão Julgador Terceira Turma. Data do Julgamento 14/03/2006. Data da Publicação/Fonte DJ 29/05/2006 p. 232. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7159205/recurso-especial-resp-625144-sp-2003-0238957-2-stj/relatorio-e-voto-12880558>>. Acesso em: 29 set. 2017.>.

Sobre a responsabilidade penal, dispõe a Lei n. 8.935/1994 que:

Art. 24. A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.

Parágrafo único. A individualização prevista no caput não exime os notários e os oficiais de registro de sua responsabilidade civil. (BRASIL, 1994)

Não é nenhuma novidade essa orientação se bem lembrarmos do que dispõe o art. 5o, inciso XLV e XLVI, da Constituição Federal (1988). Isso quer dizer que “se um preposto pratica uma infração penal sem a participação do titular, este não responderá criminalmente” (SOUZA, 2011, p. 32), embora não deixe de responder civil ou administrativamente, conforme for o caso.

Importante destacar que o art. 327 do Código Penal (1940) equipara os tabeliães e oficiais de registro a funcionários públicos, para fins penais, o que importa dizer que os titulares podem vir a praticar crimes contra a administração pública (arts. 312 a 326, do Código Penal) e infrações previstas em legislação complementar (SOUZA, 2011, p. 32). É o caso, por exemplo, da Lei n. 6.766/1979, que, ao dispor sobre parcelamento do solo urbano, criou tipos penais para aquele titular que preste serviços relacionados a loteamentos ou desmembramentos irregulares.

Outra importante definição está no artigo 23, da Lei n. 8.935/1994, que reforça a independência da responsabilidade civil e da criminal, em consonância com o art. 935, do Código Civil (2002). Vejamos o que fala Ceneviva (2014, p. 215):

O objetivo visado em uma delas, a civil, é a plena recomposição do patrimônio ofendido. Obter mais do que a recomposição constituiria enriquecimento sem causa. Na outra, a penal, o direito tem em vista preservar os bens de vida protegidos, públicos ou privados, cuja ofensa sujeita seu autor à sanção criminal, com pena restritiva da liberdade ou de direitos e multa.

Vale esclarecer também que quando falamos de crimes contra a administração pública praticados pelos notários, registradores e seus empregados, o sujeito ativo é o servidor público (são a este equiparados para fins penais). Já o sujeito passivo é o Estado ou a entidade de direito público, sendo o particular, eventualmente, quando é prejudicado diretamente pela prática do crime (CENEVIVA, 2014, p. 216).

Quando falamos da esfera administrativa, tratamos das infrações disciplinares que serão configuradas



Quando a conduta do servidor ou agente público não observa norma hierárquica ou de comportamento, determinada em lei ou regulamento, para preservar a regularidade dos serviços administrativos e das relações funcionais” (CENEVIVA, 2014, p. 254).

Nesse sentido, vejamos o teor do art. 31, da Lei n. 8.935/1994, que diz:



Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:

- I - a inobservância das prescrições legais ou normativas;**
- II - a conduta atentatória às instituições notariais e de registro;**
- III - a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência;**
- IV - a violação do sigilo profissional;**
- V - o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no art. 30. (BRASIL, 1994)**

Observa-se, contudo, a redação de alguns dos incisos – I, II e V, sendo este, inclusive, uma repetição do inciso I, já que os deveres descritos no art. 30 são, a rigor, “prescrições legais ou normativas” – são meras regras universais de condutas, as quais impedem uma tipificação precisa. Como comenta Ceneviva (2014, p. 253), eventuais imputações e condenações por tais comportamentos serão inconstitucionais em razão da vaga tipificação, pois ele entende que a caracterização das infrações disciplinares, para efeitos punitivos, tem pontos de semelhança com a tipificação penal, embora esta abarque um campo mais amplo. Nesse sentido, o mesmo autor comenta:

No campo disciplinar-administrativo, há um requisito mínimo exigível, em atenção aos preceitos constitucionais da presunção de inocência, da ampla defesa e do contraditório. Dele resulta que as falta puníveis sejam enunciadas com clareza e precisão. O uso de expressões vagas ou genéricas, capazes de absorver qualquer conduta, sacrifica o direito de defesa, como é o caso do artigo ora comentado. (CENEVIVA, 2014, p. 255)

As infrações disciplinares sujeitam o titular da serventia às penas previstas no artigo 32, da Lei n. 8.935/1994, quais sejam: repreensão; multa; suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta; e perda da delegação a ser imposta pelo Poder Judiciário, pois, afinal, é ele o titular do poder disciplinar, já que está na condição de delegatário de sua função.

Explica Ceneviva (2014, p. 253):

O apenamento tem caráter administrativo, compatível com a relação entre o Estado e seu agente. O Estado é, na interpretação constitucional, o titular do poder disciplinar, por meio do Poder Judiciário, cujo exercício consiste em verificar a existência de faltas, apurar denúncias de seu cometimento, levantar fatos, instaurar sindicância e processo administrativo. Completa o caminho do disciplinamento necessário, absolvendo o acusado ou lhe aplicando a punição prevista em lei. Em cada passo observa com rigor o direito ao contraditório e a ampla defesa.

Vale destacar que as penalidades por infração administrativa não são aplicadas aos prepostos dos titulares, uma vez que eles estão submetidos ao poder de comando dos titulares (SOUZA, 2011, p. 31).



Pesquise mais

Caro aluno, pesquise mais sobre as infrações disciplinares e as penalidades a estas atribuídas por meio do livro indicado a seguir, que trata de forma detalhada sobre esse assunto:

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada**. 9. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2014, p. 253 a 297.

Embora haja distinção entre as infrações e condutas lesivas sob cada perspectiva, as esferas administrativa, civil e penal podem se relacionar e uma mesma conduta ser justificativa de penalidades e/ou consequências em todas elas (SOUZA, 2011, p. 31).

Diante desse arcabouço de responsabilidade, precisamos, agora, analisar quem tem o poder de fiscalizar a prestação dos serviços registrais e notariais.

Os titulares têm independência para a organização e a administração dos serviços que lhes forem delegados – não havendo a intervenção do Poder Delegante nesse sentido –, mas há a fiscalização do Poder Judiciário para exame constante da legalidade dos seus atos (CENEVIVA, 2014, p. 297). Assim, dispõe a Lei n. 8.935/1994:



Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.

Parágrafo único. Quando, em autos ou papéis de que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.

Art. 38. O juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, podendo sugerir à autoridade competente a elaboração de planos de adequada e melhor prestação desses serviços, observados, também, critérios populacionais e socioeconômicos, publicados regularmente pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (BRASIL, 1994)

O termo fiscalização nos referidos dispositivos legais tem sentido amplo, decorrente do art. 236, da Constituição Federal (1988), pois “a normalidade da ação de fiscalizar compreende as ações de examinar e submeter à vigilância os atos do delegado e/ou os documentos do serviço” (CENEVIVA, 2014, p. 298).

Vale destacar, como o faz Ceneviva (2014, p. 301), que, quando o segundo dispositivo supracitado fala em zelo, pretende-se recomendar a dedicação ou diligência do magistrado no cumprimento permanente de sua missão corregedora. Isso abrange o propósito de orientar os delegados/titulares, propor soluções alternativas, acolher reclamações, fazer constante verificação pessoal das condutas dos profissionais fiscalizados, sugerir à Corregedoria-Geral providências que visem à melhoria de resolução, assim como pressupõe a possibilidade de instaurar processos administrativos quando for necessário.

Nesse sentido, deve-se remeter ao art. 30, inciso XIV, da Lei n. 8.935/1994, que estabelece o dever dos titulares de respeitar as normas técnicas estabelecidas pelas autoridades judiciais (do juízo competente) (CENEVIVA, 2014, p. 301), o que está relacionado à normatização definida pelas Corregedorias Gerais da Justiça, vinculadas aos Tribunais de Justiça Estaduais. Por exemplo, tem o Poder Judiciário a competência para fixação de dias e horários de funcionamento dos serviços (art. 4º, da Lei n. 8.935/1994), o incumbe da realização dos concursos (art. 15, da Lei n. 8.935/1994), lhe confere o exercício do poder disciplinador (art. 34, da Lei n. 8.935/1994) e estabelece normas gerais para a fiscalização dos atos (arts. 37 e 38, da Lei n. 8.935/1994)



Pesquise mais

Pesquise mais sobre esse tema por meio da leitura do artigo a seguir indicado:

LIMA, Lucas Almeida de Lopes. O controle da atividade notarial e de registro. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10255>. Acesso em: 30 set. 2017.

Vimos tanto sobre responsabilidade, vamos agora estudar como esses profissionais são remunerados? Com tantas responsabilidades assim, alguma contraprestação há de lhes ser devida.

Dispõe a Lei n. 8.935/1994:



Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:
[...]

Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.
[...]

Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei.
[...]

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:
VII - afixar em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas de emolumentos em vigor;
VIII - observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício;
IX - dar recibo dos emolumentos percebidos; (BRASIL, 1994)

Os emolumentos são, então, a forma de remuneração pelos serviços registrais e notariais.

A Lei n. 10.169/2000 trata do tema prevendo que:



Art. 1º. Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei.

Parágrafo único. O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados. (BRASIL, 2000)

Os emolumentos são cobráveis nos valores fixados por Lei dos Estados e do Distrito Federal que levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro, conforme art. 2º, da Lei n. 10.169/2000.

Aos titulares, é vedado fixar emolumentos em percentual incidente

sobre o valor do negócio jurídico objeto dos serviços notariais e de registro; cobrar das partes interessadas quaisquer outras quantias não expressamente previstas nas tabelas de emolumentos; cobrar emolumentos em decorrência da prática de ato de retificação ou que teve de ser refeito ou renovado em razão de erro imputável aos respectivos serviços notariais e de registro (art. 3º, da Lei n. 10.169/2000).

O estudo do tema exige a leitura completa da referida lei, mas, por ora, é importante darmos destaque às gratuidades legais.

A Lei n. 9.534, de 10 de dezembro de 1997, alterou dispositivos de leis que já tratavam sobre os serviços notariais e registrais, para prever a não cobrança de emolumentos pelo registro civil de nascimento e pelo assento de óbito, bem como pela primeira certidão respectiva. Além disso, “os reconhecidamente pobres estão isentos de pagamento de emolumentos pelas demais certidões extraídas pelo cartório de registro civil”.

Aliás, vale lembrar que o descumprimento dessa regra pode levar à extinção da delegação, conforme dispõe o art. 39, inciso VI, da Lei n. 8.935/1994.

Mas as gratuidades não se limitam a estas. Como se trata de remuneração, obviamente, as discussões não são poucas, do que vale o destaque ao comentário a seguir, da autora Letícia Franco Maculan Assumpção (2016, [s.p.]):

[...] no Supremo Tribunal Federal já foi uniformizado o entendimento da natureza tributária dos emolumentos, de espécie taxa estadual, precedente firmado no Rp nº 895-GB, em meados de 1973, e reproduzido em diversos outros julgados posteriores¹. Sendo assim e considerando o disposto no art. 151, III, da CR/88, é vedado à União “instituir isenções de tributos da competência dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios”.

[...]

A regra constitucional é simples: apenas pode isentar o ente que pode tributar. Sendo os emolumentos tributos estaduais (taxas estaduais), apenas o estado-membro respectivo pode conceder a isenção.



Mas, independentemente de quais sejam as previsões legais de gratuidade, estabelece a Lei n. 8.935/1994, em seu art. 8º que os Estados e o Distrito Federal, no âmbito de sua competência, estabelecerão forma de compensação aos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos, por eles praticados, conforme estabelecido em lei federal, do que não se pode gerar ônus para o Poder Público.



Pesquise mais

Leia mais sobre esse tema em:

ASSUMPÇÃO. Leticia Franco Maculan. A gratuidade e os serviços notariais e de registro. Postado em 11 de novembro de 2016, em Notarial. Disponível em: <<http://blog.notariado.org.br/notarial/gratuidade-e-os-servicos-notariais-e-de-registro>>. Acesso em: 28 set. 2017.

ULHÔA, Humberto Adjuto. Órgão Julgador: Conselho Especial no exercício das funções administrativas. 2014. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/institucional/jurisprudencia/jurisprudencia-em-foco/jurisprudencia-administrativa-interna/extensao-de-gratuidade-de-justica-a-emolumentos-devidos-pela-expedicao-de-atos-extrajudiciais-2013-certidao-negativa-por-cartorio-imobiliario>>. Acesso em: 18 nov. 2017.

Por ora, encerramos nosso estudo. Espero que tenha compreendido um pouco dos temas aqui propostos, mas não deixe de se dedicar à pesquisa complementar indicada. Bons estudos e até breve!

Sem medo de errar

Caro aluno, lembra-se que lhe propus a imaginar que você havia assumido a vaga do 1º Ofício de Registro Civil de Contagem/MG, quando, um dos seus escreventes substitutos, o Felipe, realizou a cobrança, no valor de R\$53,69, pelo registro do nascimento do “Carlos Alberto Fernandes Novaes”, primeiro filho do Sr. Alfredo?

Pois bem, e agora? É correta a referida cobrança? O Felipe será penalizado por esta cobrança? E, você como titular da Serventia, também o será?

A Lei nº 9.534, de 10 de dezembro de 1997, alterou dispositivos de leis, que já tratavam sobre os serviços notariais e registrais, para prever

a não cobrança de emolumentos pelo registro civil de nascimento e pelo assento de óbito, bem como pela primeira certidão respectiva. Bem como, que, “os reconhecidamente pobres estão isentos de pagamento de emolumentos pelas demais certidões extraídas pelo cartório de registro civil”.

Sendo assim, a referida cobrança feita por Felipe é indevida.

O descumprimento desta regra pode levar à extinção da delegação, conforme dispõe o art. 39, inciso VI, da Lei 8.935/94, mas, por ser esta penalidade administrativa, que a sofrerá será somente o titular, oficial do registro – já que seus prepostos não são responsáveis pelas infrações disciplinares, uma vez que eles estão submetidos ao poder de comando dos titulares (SOUZA, 2011, p. 31).

Mas, isso também não exime a responsabilidade civil do oficial de registro pelo prejuízo causado ao Sr. Alfredo, que, responderá uma vez que venha ser apurada a culpa ou o dolo do preposto que praticou a abusividade, mas, poderá, em regresso, acionar o Felipe, conforme o art. 22, da Lei 8.935/94.

Avançando na prática

Valendo-se do próprio ofício maliciosamente

Descrição da situação-problema

Ricardo, um jovem advogado com relativa experiência na atividade cartorial, foi contratado por Juelice, a nova oficial de registro de imóveis da comarca de Lagoa Santa (MG). Com seu brilhantismo profissional, acabou sendo nomeado como escrevente substituto. Em um período de férias de Juelice, uma bela jovem, Mariela, compareceu ao Cartório desejando registrar uma escritura de compra e venda de um imóvel, que havia sido lavrada em uma pequena cidade do estado da Bahia. Visivelmente entusiasmado por atendê-la, Ricardo quis prestar o serviço com muita agilidade para impressioná-la. Inicialmente, Ricardo achou estranho a escritura ter sido lavrada em uma cidade tão distante, do que exigiu que a garota lhe apresentasse alguns documentos. Após várias reuniões e esclarecimentos, ficou claro para Ricardo que aquela escritura era nula, pois havia sido fruto de uma fraude. A assinatura do vendedor do imóvel não era verdadeira. Porém, já muito envolvido emocionalmente com a garota, que naquela altura já

havia lhe prometido boas recompensas financeiras após a conclusão do registro, Ricardo deixou-se levar por seus encantos e acabou por registrar a escritura, incorrendo assim na prática do crime previsto no art. 313-A, do Código Penal.

Quando Juelice chegou de viagem, ela recebeu uma notificação da Corregedoria do Tribunal de Justiça para abertura de um processo disciplinar para apurar a regularidade do referido registro. Ao recebê-la, Juelice entrou em pânico, mas, especialmente, por receio de vir a ter responsabilidade criminal pela prática do seu escrevente substituto.

Diante do ocorrido, pode Juelice responder criminalmente pelo ato do seu preposto?

Resolução da situação-problema

Importante destacar que o art. 327, do Código Penal (1940) equipara os tabeliães e oficiais de registro à funcionário público, para fins penais, o que significa que os titulares podem vir a praticar crimes contra a administração pública (arts. 312 a 326, do Código Penal) e infrações previstas em legislação complementar (SOUZA, 2011, p. 32).

Por sua vez, a responsabilidade criminal será sempre individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública (art. 24, da Lei n. 8.935/1994), em consonância com o art. 5º, inciso XLV e XLVI, da Constituição Federal (1988). Isso quer dizer que “se um preposto pratica uma infração penal sem a participação do titular, este não responderá criminalmente” (SOUZA, 2011, p. 32), embora não deixe de responder civil ou administrativamente (conforme art. 24, parágrafo único, da Lei n. 8.935/1994).

Sendo assim, Juelice, como titular da serventia e responsável pelos atos praticados por seus prepostos, responderá civil e administrativamente pelo ocorrido, mas não o será criminalmente.

Faça valer a pena

1. Remetendo-nos a uma noção de Direito Civil trazida por Tartuce (2017, p. 327), sabemos que “a responsabilidade civil surge em face do descumprimento obrigacional, pela desobediência de uma regra estabelecida em um contrato, ou por deixar determinada pessoa de observar um preceito normativo que regula a vida”. E da prática da

conduta lesiva, somada ao dano que ela causa a outrem, havendo nexo de causalidade entre eles, surge, então, o dever de indenizar.

Considerando a responsabilidade civil dos notários e oficiais de registro pelos danos causados por atos praticados por seus escreventes, é correto afirmar:

- a) Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.
- b) Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis desde que comprovada sua culpa ou dolo concorrente para a ocorrência do dano.
- c) Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, não lhes sendo assegurado o direito de regresso, em razão da teoria do risco administrativo.
- d) Os notários e oficiais de registro não são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que seus substitutos ou escreventes causarem a terceiros, pois a pena é sempre individualizada.
- e) Os notários e oficiais de registro não são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que seus substitutos ou escreventes causarem a terceiros, pois, nesses casos, somente o Estado deverá ser acionado, em razão da teoria do risco administrativo.

2. A Lei n. 8.935/1994, em seu art. 22, destaca a responsabilidade civil dos delegatários, esclarecendo que se trata de responsabilidade objetiva, uma vez que também responderão pelos danos causados por seus prepostos. Logo, é correto afirmar que “os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso”.

Nos termos da lei, podemos afirmar que se trata de uma infração disciplinar:

- a) A violação do sigilo profissional.
- b) Deixar os interessados aguardando atendimento na serventia por mais de 30 minutos.
- c) Indenizar alguém que tenha sido prejudicado por atos de prepostos, independentemente de ser comprovada a culpa ou o dolo.
- d) Dar recibo dos emolumentos recebidos, em papel escrito a próprio punho.
- e) A inobservância imotivada das prescrições legais ou normativas.

3. _____ é, então, a forma como os oficiais de registro e notários serão remunerados, cujos valores cobráveis são fixados por _____ que levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro, conforme art. 2º, da Lei n. 10.169/2000.

Considerando a forma de remuneração dos oficiais e notários, é possível completar as lacunas acima com as seguintes expressões:

- a) A cobrança de emolumentos; lei federal.
- b) A cobrança de emolumentos; lei dos estados e do distrito federal.
- c) A cobrança de emolumentos; decreto do poder delegante.
- d) A cobrança de honorários; lei dos estados e do distrito federal.
- e) O recebimento de salários; lei dos estados e do distrito federal.

Referências

ASSUMPÇÃO. Letícia Franco Maculan. **A gratuidade e os serviços notariais e de registro**. 2016. Disponível em: <<http://blog.notariado.org.br/notarial/gratuidade-e-os-servicos-notariais-e-de-registro>>. Acesso em: 28 set. 2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. **Decreto-Lei no. 2.848, de 7 de dezembro de 1940**. Código Penal. Rio de Janeiro, 7 de dezembro de 1940. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del2848compilado.htm>. Acesso em: 24 set. 2017.

BRASIL. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Brasília, DF: 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236, CF, e dispõe sobre serviços notariais e registrais**. Brasília, DF: 18 nov. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. Lei 9.534 de 10 de dezembro de 1997. **Dá nova redação ao art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; acrescenta inciso ao art. 1º da Lei nº 9.265, de 12 de fevereiro de 1996, que trata da gratuidade dos atos necessários ao exercício da cidadania; e altera os arts. 30 e 45 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que dispõe sobre os serviços notariais e de registro**. Brasília, DF: 10 dez. 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9534.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 23 out. 2017.

BRASIL. Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Estabelece a fixação de emolumentos decorrentes da prática de atos notariais e registrais. Brasília, DF: 29 dez. 2000. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L10169.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. **Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro**. Brasília, 29 de dezembro de 2000.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L10169.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília, 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 24 set. 2017.

BRASIL. Lei nº 12.527 de 18 de novembro de 2011. **Regula o acesso a informações**. Brasília, DF: 18 nov. 2011. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios)**. Brasília, 18 de novembro de 1994. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. Lei nº 9.534, de 10 de dezembro de 1997. **Dá nova redação ao art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; acrescenta inciso ao art. 1º da Lei nº 9.265, de 12 de fevereiro de 1996, que trata da gratuidade dos atos necessários ao exercício da cidadania; e altera os arts. 30 e 45 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que dispõe sobre os serviços notariais e de registro**. Brasília, 10 de dezembro de 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9534.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp 686818 / RS. **Agravo Regimental No Recurso Especial 2004/0140771-3**. Relator(a) Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA (1128). Órgão Julgador T5 - Quinta Turma. Data do Julgamento 19/04/2005. Data da Publicação DJ 09/05/2005 p. 469.

CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 3. ed. Bahia: JusPodivm, 2016.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada**. 9. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2014.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Os serviços notariais e registrais no Brasil**. [s.d.] Disponível em: <<http://www.irib.org.br/obras/os-servicos-notariais-e-registrais-no-brasil>>. Acesso em: 30 set. 2017.

STJ. REsp 625144 / SP. **Recurso Especial 2003/0238957-2**. Relator(a) Ministra Nancy Andrighi. Órgão Julgador Terceira Turma. Data do Julgamento 14/03/2006. Data da Publicação/Fonte DJ 29/05/2006 p. 232. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=625144&b=ACOR&p=true&t=10&i=3>>. Acesso em: 29 set. 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil. Volume único. 7. ed.** Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TJMG. Apelação Cível 1.0261.14.002258-1/001. **Relator(a) Des.(a) Moreira Diniz. Órgão Julgador 4ª Câmara Cível.** Data de Julgamento 17/08/0017. Data da publicação da súmula 22/08/2017. Disponível em: <<https://goo.gl/QH4KFC>>. Acesso em: 27 set. 2017.

Registros públicos I

Convite ao estudo

Caro aluno, seja bem-vindo a esta unidade de estudo do Direito registral e notarial.

Daremos atenção, agora, à atividade registral, iniciando pelas terminologias utilizadas nesse tipo de serviço. Se você já esteve em algum Cartório de Registro de Imóveis ou teve que lidar com o registro de algum título, já deve ter ouvido falar em expressões como ordem de serviço, prenotação, averbação, matrícula, registro, transcrição, registro Torrens, dentre outras, não é? Pois chegou a hora de entendermos o que significa cada uma delas.

Como de costume, o convidamos a imaginar o seguinte contexto para que possamos desenvolver nosso estudo.

A Construtora NAK Ltda. nasceu no mercado mineiro, em 2010, com o propósito de construir empreendimentos imobiliários de alto padrão, visando investir com recursos próprios em suas obras, primando sempre por negócios seguros e sustentáveis. Apesar de esperar um ritmo de crescimento mais lento, a seriedade da empresa lhe garantiu um rápido crescimento, o que acabou por exigir uma estrutura administrativa e jurídica própria para que fosse possível agilizar as demandas dos empreendimentos. Diante disso, o sócio diretor Rodrigo Novaes entrou em contato com você, pois sabia da sua renomada experiência como advogado em Direito Imobiliário, especialmente na atuação extrajudicial. Surpreso com a boa proposta, você aceitou o convite e, então, passou a lhe prestar serviços como advogado contratado da Construtora NAK Ltda., socorrendo-lhe, em especial, em algumas demandas mais urgentes que veremos a seguir.

Vamos começar nosso estudo? Tenha atenção e mantenha-se sempre focado em busca de novos aprendizados.

Seção 2.1

Serviços registrais

Diálogo aberto

Caro aluno, você deve ter ouvido alguém perguntando “em nome de quem” está registrado determinado imóvel, não é mesmo? Ou ainda, alguém que lhe tenha noticiado, por exemplo, “que a casa é de Fulano, mas está em nome de Ciclano”. Qual seria o sentido jurídico dessas afirmativas?

Para entendermos, precisamos compreender as terminologias básicas dos serviços registrais, por exemplo, do que se trata registro, averbação, prenotação, registro Torrens, dentre outros. Como de costume, imagine a situação fática a seguir para que possamos aplicar nossos conhecimentos.

Lembra-se de que lhe convidamos a imaginar-se como advogado recém-contratado da NAK Construtora Ltda., uma construtora mineira. Logo no primeiro dia, o diretor, Rodrigo Novaes, chamou-lhe em sua sala e se queixou intensamente sobre a burocracia e os custos das demandas envolvendo a regularidade do registro dos imóveis que construía. Ele não conseguia entender o motivo pelo qual eram necessários tantos atos e nem mesmo entendia tantas expressões que escutava dos funcionários dos Cartórios, por exemplo, quando falavam averbação, mas não falavam registro. Você pediu a ele que tivesse um pouco de paciência com o sistema registral no direito brasileiro, pois, apesar de parecer burocrático, sua formalidade garantia, com muito sucesso, uma segurança jurídica maior. E, em razão disso, você passou a lhe explicar do que se tratam os serviços registrais, as terminologias mais comuns utilizadas, para ajudá-lo a se acostumar com aquelas demandas. O que foi que você explicou ao Rodrigo Novaes sobre a diferença entre averbação e registro?

Dedique-se ao estudo do conteúdo a seguir apresentado para caprichar na resposta ao seu novo e grande cliente.

Não pode faltar

Talvez você ainda não tenha ouvido falar da Lei n. 6.015/1973, também conhecida como Lei de Registros Públicos (LRP), mas,

certamente, você já se deparou com ela em algum momento de sua vida.

A LRP (1973), como não poderia deixar de ser, visa regulamentar todos os serviços atinentes aos registros públicos existentes no Brasil. Significa dizer que ela é responsável por disciplinar o registro civil de pessoas naturais, jurídicas, de títulos e documentos, o registro de imóveis, sendo os demais registros regidos por leis próprias, a fim de garantir autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Diante disso, para que ocorra a realização dos serviços notariais e registrais a Constituição Federal (1988) estabelece, em seu artigo 236, que eles serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Em complemento, a Lei n. 8.935/1994, que regulamenta o mencionado artigo 236, informa ainda em seu artigo 1º que os serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, o que se confirma no disposto no artigo 1º da própria LRP (1973).



Assimile

Destacam-se, aqui, noções gerais sobre os mencionados atributos que dirigem e valoram os atos registrais:

- **Publicidade** – os atos registrais são, em regra, públicos, ou seja, de livre acesso a qualquer cidadão, a fim de que seja assegurado o conhecimento de todos sobre o conteúdo dos registros e de garantir sua oponibilidade contra terceiros.
- **Autenticidade** – “é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade, criando presunção juris tantum de veracidade” (SOUZA, [s.d.], [s.p.]), estabelecendo uma presunção relativa de verdade quanto ao conteúdo do ato notarial ou registral.
- **Segurança** – confere estabilidade às relações jurídicas e confiança no ato notarial ou registral, decorrente da certeza de existência do ato e sua eficácia, afastando os riscos.
- **Eficácia** – “significa a garantia de que o ato notarial ou de registro produzirá a consequência própria do mesmo, o estar apto a produzir os efeitos jurídicos que dele se esperam” (SOUZA, [s.d.], [s.p.]),

garantindo a produção dos efeitos jurídicos decorrentes do ato notarial ou registral.

Vale mencionar ainda, como o fez o art. 5º, do Provimento n. 260 (2013), da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao codificar os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, que a função e a atividade registral – assim como a notarial – norteiam-se pelos atributos acima mencionados e, também, de forma principiológica, pelas seguintes:

- **Fé pública:** a fim de assegurar autenticidade dos atos emanados dos serviços notariais e de registro, gerando presunção relativa de validade.
- **Oficialidade:** por submeter a validade do ato notarial ou registral à condição de haver sido praticado por agente legitimamente investido na função.
- **Reserva de iniciativa, rogação ou instância, a definir o ato notarial ou registral,** em razão de ser atribuída iniciativa exclusiva do interessado, vedada a prática de atos de averbação e de registro de ofício, com exceção dos casos previstos em lei.
- **Legalidade:** a impor prévio exame da legalidade, validade e eficácia dos atos notariais ou registrais, a fim de obstar a lavratura ou registro de atos inválidos, ineficazes ou imperfeitos. Sob o viés administrativo, a legalidade importa na vedação do que não foi previamente autorizado em lei, ou seja, somente se admite a prática de condutas admitidas de forma expressa na lei.

Em suma, como ensina Rodrigues (2014), diferentemente do que se observa no processo judicial, em que a sentença prolatada pelo juiz gera efeitos somente entre as partes daquele mesmo processo, determinados atos se tornam oponíveis a terceiros em razão da publicidade registral. Esse efeito **erga omnes** deriva da fé pública que se atribui aos notários e registradores, que faz com que os atos por estes praticados sejam presumidamente verdadeiros. Por consequência, referidos atos encontram eficácia para produzir efeitos no mundo jurídico, considerando-se que o registro tem efeito constitutivo, e não somente declaratório. Esses atributos são aplicados aos atos públicos ou privados, judiciais e extrajudiciais aos quais a lei determina a obrigatoriedade do registro.

Diante disso, a seguir, você será apresentado a algumas terminologias – certidões, ordem de serviço, protocolo, prenotação, escrituração, registro, averbação, transcrição, matrícula, retificações, cancelamento, registro Torrens – comumente utilizadas no âmbito dos serviços registrais, e assim terá condições de vivenciar, na prática, a adequada aplicação do disposto na LRP (1973), conforme será demonstrado a seguir.

a) Certidões

Em seus artigos 16 a 21, a LRP (1973) trata sobre a publicidade dos registros. O principal objetivo da publicidade é promover a segurança das relações jurídicas, de modo que qualquer interessado, ainda que não justifique o motivo ou interesse, poderá conhecer o teor dos registros e dos atos notariais. E para conhecer o teor dos registros de algum ato ou documento junto aos serviços registrais, deve-se fazer o requerimento junto à serventia onde ele estiver registrado, e este será expedido em forma de certidão.

Assim, a expedição das certidões é um ato administrativo enunciativo (ou seja, aquele em que a administração simplesmente atesta ou certifica um fato ou emite opinião) que viabiliza a publicidade registral e notarial.



Pesquise mais

Joana da Silva nasceu no Hospital Santa Rosália, na cidade de Teófilo Otoni (MG).

Orgulhoso do nascimento, seu pai, sr. Roberto, levou a Declaração de Nascido Vivo, emitida pelo médico com os dados do nascimento, para que fosse registrada no 1º Ofício de Registro Civil de Teófilo Otoni, tudo com base nos artigos 29, inciso I, 50, da LRP (1973), e demais dispositivos legais que disciplinam este ato.

Aos 30 anos, quando estava morando em Joinville (SC), Joana decidiu casar-se com Marcelo. Ao fazer o processo de habilitação do casamento, o oficial do 2º Ofício de Registro Civil de Joinville exigiu a apresentação de uma certidão do seu registro de nascimento, pois era preciso certificar-se de sua personalidade, capacidade jurídica e estado civil. Para tanto, Joana teve que solicitar ao, agora longínquo, 1º Ofício de Registro Civil de Teófilo Otoni uma certidão do registro de

seu nascimento, que, conforme o §4º, do art. 19, da LRP (1973), deve mencionar a data em que foi feito o assento, a data, por extenso, do nascimento e, ainda, expressamente, a naturalidade.

b) Ordem de Serviço e protocolo

Dada a publicidade dos atos registrais, é possível imaginarmos que mais de um interessado requeira a realização deles ou o fornecimento de certidões ao mesmo tempo, relacionados a um mesmo imóvel ou ato, ou não. Isto é, facilmente teríamos a solicitação de atos registrados simultaneamente.

Em razão disso, a LRP tratou sobre a ordem de serviço, dispondo de capítulos próprios que disciplinam o funcionamento dos serviços registrais. No entanto, o aspecto mais relevante no que se refere à ordem de serviço é justamente o de garantir a preferência do solicitante por meio de uma ordem cronológica, o que se confirma no artigo 12 da LRP (1973), que estabelece, em seu *caput*, que “nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante”. A ordem é garantida por meio da realização do protocolo do requerimento relativo ao ato registral desejado pelo interessado.

Nas palavras de Ceneviva (2005, p. 382), “o protocolo é o apontamento assinalador da entrada dos títulos, momento em que começa a oponibilidade aos terceiros e a publicidade, e que efetivamente marca a prevalência do direito real”. Assim, o “protocolo tem por escopo garantir a prioridade do título e a preferência do direito real inscrito” (RODRIGUES, 2014, p. 136). E a prioridade decorre da prenotação, que será estudada a seguir.

c) Prenotação

O princípio da prioridade do título determina sua preferência, garantido ser eficaz o registro desde o momento em que se apresenta o título ao oficial do registro e este o prenotar no protocolo, conforme dispõe o artigo 1.246, do Código Civil (2002) e art. 186, da LRP (1973), excetuadas, aqui, somente algumas hipóteses previstas

nos artigos seguintes (vide artigos 189 e 198 da LRP; prazos relativos à impugnação dos editais de loteamento e desmembramento, estabelecidos pela Lei n. 6.766/1979; bem como os procedimentos estabelecidos pelo Código Civil para constituição do bem de família (SOUZA, 2011, p. 72)).

Isso quer dizer que todo título apresentado ao oficial registrador será protocolado para que, a partir daquele momento, fique anotado, ainda que de forma prévia e provisória, o momento a partir do qual o registro produzirá efeitos; ao que damos o nome de prenotação. Assim ocorre para que seja garantida e respeitada a ordem cronológica da realização do serviço e evitar arbitrariedades por parte do registrador, tendo estabelecido o legislador, no artigo 188 da LRP, que, após o protocolo do título, o registro deverá ocorrer no prazo de trinta dias. Em decorrência do mencionado dispositivo legal, nasce para a parte apresentante o direito de preferência ao registro do título apresentado, ainda que outro título, de igual natureza, tenha sido posteriormente protocolado junto ao registro de imóveis.

Vale ressaltar, no entanto, que a preferência garantida pela prenotação é exclusivamente aquela decorrente do lapso temporal relacionado ao protocolo, de forma que os títulos apresentados a priori terão preferência registral, desde que estejam devidamente qualificados para tanto.



Exemplificando

Juvenil é proprietário do apartamento 102, do Ed. Golden Gate, situado na Rua Big Ben n. 3240, do Bairro Nova Iorque, da cidade de Nova Iguaçu, Rio de Janeiro.

Maliciosamente, ele resolveu negociar a venda deste imóvel com duas pessoas ao mesmo tempo, a Angélica e o Carlito. Fechou negócio com os dois, recebendo o sinal ajustado com Carlito e o pagamento integral combinado com Angélica, mas um nem sonhava com a existência do outro.

No dia 3 de setembro de 2016, Juvenil e Angélica compareceram ao Tabelionato de Notas da cidade para assinarem a escritura de compra e venda – que é o título capaz de transmitir a propriedade do imóvel –, data, então, que o título foi lavrado.

Como a negociação com Carlito implicava pagamento parcelado, ele e o vendedor firmaram, no dia 10 de setembro de 2016, um contrato de promessa de compra e venda com todos os requisitos necessários para que fosse devidamente registrado, garantindo o direito de promitente comprador ao Carlito.

No dia 15 de setembro de 2016, Angélica apresentou a escritura para registro no competente Cartório de Registro de Imóveis. No dia 30 subsequente, o oficial emitiu uma nota devolutiva, em que exigiu que Angélica apresentasse alguns documentos complementares para que o título estivesse apto a registro, o que foi atendido por ela no dia 5 de outubro de 2016. O Cartório, portanto, concluiu o registro no dia 14 de outubro de 2016, dentro do prazo previsto de validade da prenotação do título, fazendo com que os efeitos do registro do imóvel em nome da Angélica iniciassem desde a data do protocolo (em 15 de setembro de 2016).

Ocorre que, simultaneamente, no dia 16 de setembro de 2016, Carlito também esteve na mesma serventia para requerer o registro do contrato de promessa de compra e venda. Contudo, ao emitir a nota devolutiva em relação a este título, o oficial teve que lhe informar sobre a existência e prioridade do título apresentado por outra pessoa (no caso, a Angélica), que havia sido protocolado anteriormente ao dele.

Nesse caso, não foi possível concluir o registro requerido por Carlito. Como o registro da Angélica foi concluído dentro do prazo da prenotação do seu título, ela é quem passou a ser a proprietária do tal apartamento desde o dia do protocolo, isto é, 15 de setembro de 2016. Logo, o título apresentado por Carlito em 16 de setembro de 2016 não estava apto a registro por não constar parte/vendedor legítimo (já que quem figurava no contrato de promessa de compra e venda era o Juvenil, que não era mais o proprietário desde o dia 15 de setembro de 2016).

Tal situação, contudo, não retira do Carlito o direito de questionar judicialmente a má-fé e os prejuízos que lhes foram causados por Juvenil.

É interessante mencionar que a ordem dos protocolos pode simplesmente estabelecer uma ordem de atos registrais a serem realizados, e não necessariamente impor um confronto de direitos, como ocorreu no exemplo citado, pelo que sempre será necessário aguardar a conclusão dos registros e/ou o vencimento do prazo de

prenotação para que se conclua o que acontecerá ou quais serão as consequências para cada título apresentado.



Exemplificando

Por exemplo, no mesmo caso citado anteriormente, imagine que quando a Angélica chegou na serventia e requereu o registro do seu título, já havia um protocolo em aberto, mas que se referia a uma cédula de crédito bancário, pela qual o Juvenil havia oferecido o mesmo imóvel em garantia a determinada instituição financeira. Nesse caso, a cédula não impede a transmissão da propriedade à Angélica, mas imporá um ônus à sua propriedade, já que o direito real de garantia poderá ser registrado antes de sua aquisição.



Refleta

Imagine, contudo, no primeiro caso citado, se o oficial registrador tivesse exigido a apresentação dos documentos complementares à Angélica na véspera do prazo de validade de sua prenotação, inviabilizando o atendimento tempestivo. Angélica perderia a proteção garantida pela prioridade do seu título em razão da omissão do oficial?

Prossiga com o estudo a seguir proposto, mas não deixe de refletir e pesquisar mais sobre as consequências que esse contexto pode causar aos interessados.

Há grande discussão acerca da prenotação e seu prazo de validade.

O artigo 205 da LRP (1973) assevera que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais. Logo, temos que a manutenção dos efeitos da prenotação estaria diretamente relacionada à efetiva ação do apresentante para fazer cumprir todas as exigências formuladas dentro do prazo legal. No entanto, não raras vezes o próprio serviço de registro de imóveis é negligente em relação à apresentação das exigências, de sorte que, por meio de uma leitura literal do artigo, a parte solicitante poderia ser prejudicada pela inépcia do oficial registrador, caso ele se atrasasse na análise do título e a ela fossem concedidos somente os dias remanescentes para cumprimento

dos apontamentos. Nessa situação, as normas estaduais buscam solução para o caso. Em Minas Gerais, por exemplo, o prazo de qualificação passou a ser de 15 dias e, no caso do título ser reapresentado, com o protocolo ainda vigente, abre-se o prazo extraordinário de 10 dias para seu registro.

Por outro lado, também acreditamos que a concessão de múltiplos prazos, na medida em que as exigências forem parcialmente sanadas, o que também é igualmente possível de ocorrer, acarretaria insegurança jurídica, além de desabonar os demais apresentantes de títulos relacionados ao mesmo imóvel, especialmente os que versem sobre direitos reais contraditórios, o que é um importante ponto de reflexão, já que eles poderiam ficar à mercê de um prazo interminável de vigência da prenotação e, por consequência, sem acesso ao serviço registral.

Já em relação ao efetivo cancelamento da prenotação, firmamos o entendimento de que ele não estará relacionado ao decurso do prazo, pois, nessa hipótese, seus efeitos seriam simplesmente extintos, de forma automática. Assim, o cancelamento, a nosso sentir, deverá ocorrer por ação do registrador somente nas hipóteses consentidas pela legislação, que seriam o caso da procedência da dúvida registral e a impugnação do registro do bem de família, disciplinadas no artigo 203, inciso I e no artigo 264 da LRP (1973), respectivamente.

Outra questão que frequentemente causa inúmeras dores de cabeça aos interessados diz respeito à apresentação de sucessivas notas devolutivas formuladas pelo oficial registrador, dificultando, cada vez mais, o atendimento no prazo da prenotação. Nesse sentido, algumas corregedorias têm esculpido normas que tentem evitar essa prática, como o fez o já mencionado Provimento n. 260 (MINAS GERAIS, 2013), do Estado de Minas Gerais, ao dispor que:



Art. 660. É dever do oficial de registro proceder ao exame exaustivo do título apresentado, e, havendo exigências de qualquer ordem, estas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do Ofício de Registro de Imóveis,

com data, identificação e assinatura ou chancela do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

Mas, infelizmente, nem sempre os oficiais seguem essa orientação, conturbando e inviabilizando a garantia pretendida pelo princípio da prioridade do título prenotado.



Pesquise mais

De acordo com Frazulino Araújo dos Santos, em matéria de registro, a atividade interpretativa deve sempre contribuir para facilitar o acesso dos títulos ao registro. Ficou interessado no tema? Pesquise mais sobre a prenotação por meio da leitura dos artigos a seguir indicados:

Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/930/algumas-linhas-sobre-a-prenotacao>>; <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/irib-responde-prazo-de-validade-da-prenotacao-art-205-da-lei-n-6-015-73>>; <<http://www.irib.org.br/obras/a-trajetoria-do-titulo-no-registro-de-imoveis-consideracoes-gerais>>; <http://www.colegioregistrals.org.br/anexos/ARTIGO_A_VIGENCIA_DA_PRENOTACAO_19_05.pdf>. Acesso em: 22 nov. 2017.

Vale lembrar, ainda, que os serviços registrais costumam adotar uma prática popularmente conhecida como apresentação para “exame e cálculo”. Quanto a esse protocolo, cuja previsão legal encontra-se inculpada no parágrafo único do artigo 12 da LRP (1973), é importante destacar que ele não gera o direito à prenotação, prestando, exclusivamente, para eventual conferência preliminar da documentação apresentada ao oficial ou simplesmente para que seja estimado o valor dos emolumentos cartorários a ser cobrado, sendo certo, todavia, que mesmo a não apresentação de todos os documentos necessários à instrução de determinado ato registral não pode obstar o direito à prenotação.

Finalmente, é importante dizer que a vigência da prenotação não obsta a expedição das certidões solicitadas, as quais serão lavradas com a indicação do número e da data da prenotação.

d) Escrituração

Entendendo a escrituração como processo por meio do qual se registram fatos, no contexto dos serviços registrais é exatamente o

processo de transcrever os atos e fatos jurídicos da vida civil da pessoa nos livros registrais da serventia para que fiquem constituídos os diretos capazes de produzir os efeitos advindos do registro.

Nos termos do artigo 3º da LRP (1973), a escrituração dos serviços registrais e notariais será feita em livros encadernados, conforme os modelos indicados na própria lei, e sujeitos à correição da autoridade judiciária competente.

Em relação ao Registro de Imóveis, por exemplo, o artigo 173 da LRP (1973) informa que deverá haver o Livro nº 1 – Protocolo, o Livro nº 2 – Registro Geral, o Livro nº 3 – Registro Auxiliar, o Livro nº 4 – Indicador Real, e o Livro nº 5 – Indicador Pessoal. Nos livros 2 e 3 serão feitos os registros e as averbações dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "*inter vivos*" ou "*mortis causa*", quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade, a teor do que dispõe o artigo 172 da LRP. Nos demais livros são realizadas somente anotações.

e) Transcrição e matrícula

Antes do advento da LRP (1973), as transmissões relativas aos imóveis eram simplesmente transcritas no Livro "Transcrição das Transmissões", a teor do que disciplinava o Decreto 4.857/1939. Ocorre, no entanto, que as informações transcritas estavam mais relacionadas com a identificação do novo proprietário do imóvel do que com o imóvel propriamente dito, ou seja, as transcrições listavam os bens imóveis de um determinado proprietário, sem, contudo, especificar pormenorizadamente a caracterização dos imóveis. Diante disso, as informações lançadas nas transcrições eram muitas vezes precárias em relação ao imóvel transmitido, sendo certo, ainda, que tão logo se operava a transferência da propriedade, uma nova transcrição era aberta, o que acabava por acarretar notável insegurança jurídica.

Assim, a LRP inovou ao apresentar a figura da matrícula, compreendida como o registro inaugural de um imóvel. Nos termos do Princípio da Unitariedade Matricial, a cada imóvel será atribuída uma única matrícula, que indicará todas as características relativas a ele, tais como o histórico dos registros, dimensões, confrontantes, proprietários devidamente qualificados, dentre outras, a fim de que não

parem dúvidas acerca do imóvel que está sendo objetivado.

Nas palavras do ilustre oficial registrador Francisco José Rezende dos Santos (2008, p. 59):



A matrícula é ato jurídico que informa a titularidade da propriedade, portanto não é mero cadastro. Quando é efetuada nos livros do registro imobiliário, não se repete o teor do registro de aquisição da propriedade, que ocorreu em momento anterior, mas em atendimento a um princípio registrário, o princípio da continuidade dos registros, informa o número deste, além do proprietário do imóvel. Apesar de não constar dela o ato jurídico que originou a aquisição da propriedade tem, pelas informações que presta, caráter dominial, ou seja, reflete o domínio.

Nesse ponto, é importante que você saiba que as transcrições ainda existem e possuem validade jurídica até que sejam encerradas por ocasião da abertura da matrícula, observadas as previsões legais que autorizam essa abertura e os requisitos necessários para tanto (vide artigos 228, 229, 295, 234 e 235, da LRP e artigo 9º, § 5º, do Decreto 4.449/2002, bem como artigos 176, § 1º, inciso II e § 3º e artigo 225 da LRP).

f) Registro e averbação

Uma das maiores confusões verificadas nos serviços registrares diz respeito à utilização dos termos averbação e registro, embora a distinção entre um e outro, a nosso sentir, não apresente maiores complexidades.

O registro representa a inscrição dos atos e fatos jurídicos, atribui-lhes os efeitos previstos em lei, ora de constituição de direitos, ora de declaração de direitos. Em linhas gerais, se presta (i) para assentar a ocorrência de um fato na vida civil de um indivíduo, como no caso do registro do nascimento, no registro civil; (ii) para criar um ente personalizado, mediante o registro do ato constitutivo de uma pessoa jurídica, no registro civil das pessoas jurídicas; (iii) para conferir autenticidade, segurança, publicidade e eficácia de atos e negócios

jurídicos, constituindo ou declarando direitos e obrigações, provando-lhes a existência, no caso do registro de títulos e documentos; e (iv) para formalizar a transferência da titularidade de um direito real ou qualquer ato que possa interferir diretamente sobre essa propriedade e na caracterização do imóvel, como ocorre no registro de imóveis.

Conforme ensina Francisco José Rezende dos Santos (2008, p. 60), no âmbito do registro de imóveis, pode-se dizer que os atos objeto de inscrição ou transcrição na legislação anterior foram transportados como atos de registro na nova lei. Exemplo claro disso se encontra nos atos judiciais chamados preventivos, de penhora, arresto, sequestro etc., previstos no Decreto n. 4.827/1924 como atos técnicos de inscrição, e na nova Lei n. 6.015/1973 como atos de registro, o que, segundo o autor, importa em imperfeição técnica uma vez que tais atos têm natureza e características de atos de averbação.

Lado outro, a averbação, em um conceito simplista, tem por objetivo informar todas as alterações referentes aos assentos, aos bens registrados e/ou aos seus titulares. Pode ser entendida também como uma anotação acerca de algum acontecimento relacionado ao registro. Como disserta o oficial Francisco dos Santos (2008) ao tratar da averbação no registro de imóveis, a averbação é uma anotação em um registro sobre um fato ou ato referente àquele assento, não tendo, contudo, o condão de modificar elementos essenciais dos atos já constantes na matrícula.

A título de exemplo, temos o registro do casamento e a averbação do divórcio, bem como o registro da escritura de venda e compra e a averbação da mudança do estado civil do proprietário. A legislação, infelizmente, nem sempre respeita a diferença técnica entre registro e averbação, incorrendo em imprecisões, como a lei de locação, ao dispor no art. 8º que o contrato deve estar averbado – sendo que deveria dizer registrado.



Pesquise mais

Como será que funciona a transmissão de imóveis numa hipótese de incorporação de imóveis? Pesquise mais estudando o artigo a seguir indicado: SANTOS, Francisco José Rezende dos. **A transmissão dos imóveis nas incorporações de sociedades anônimas**. Dissertação (Mestrado em Direito)– Faculdade de Direito Milton Campos. Nova Lima, 2008. Disponível

em: <<http://www.mcampos.br/u/201503/franciscojoseresenededossantostransmissaodosimoveis.pdf>>. Acesso em: 3 out. 2017. p. 60 a 64.

g) Retificações

Em 3 de agosto de 2004 foi promulgada a Lei n. 10.931, a qual alterou a LRP (1973) para permitir ao oficial de registro de imóveis a retificação do registro ou averbação, na via administrativa, a requerimento do interessado. Antes da publicação da mencionada lei, a retificação somente era possível de ser realizada pela via judicial, de forma que essa inovação legal buscou garantir maior celeridade à retificação do registro, ampliando os limites de atuação do oficial.

A possibilidade de retificação está insculpida no **caput** do artigo 1.247 do Código Civil, que estabelece que "Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule." Trata-se, portanto, de uma possibilidade de correção do assento imobiliário, a ser realizada mediante conveniência do interessado, ou, a depender do caso, de ofício pelo Titular do Cartório, conforme previsto no art. 213, I, Lei n. 6.015/1973.

h) Cancelamento

Nas lições do artigo 164 da LRP (1973), o cancelamento de algum título registrado poderá ser feito em virtude de sentença ou de documento autêntico de quitação ou de exoneração do título registrado. Assim, a teor do que dispõe o artigo 165 da mesma lei (1973),

Apresentado qualquer dos documentos referidos no artigo anterior, o oficial certificará, na coluna das averbações do livro respectivo, o cancelamento e a razão dele, mencionando-se o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão, de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo.



No âmbito do registro de imóveis, por exemplo, a lei informa que o cancelamento poderá ser total ou parcial, de forma que no primeiro se operará a supressão dos efeitos do registro, ao passo que no segundo será operado somente o cancelamento dos termos solicitados.

Conforme ensina Ricardo Dip ([s.d.]), o cancelamento é admitido mediante requerimento unânime das partes (BRASIL, 1973, art. 250, II), ou do interessado que porte título hábil (BRASIL, 1973, art. 250, III), ou seja, independentemente de decisão judicial que o autorize.

Vale lembrar, todavia, que tanto o cancelamento quanto a retificação podem ser realizados administrativamente. Diante disso, sugerimos a você, caro aluno, uma reflexão acerca dessa possibilidade e se esta, de alguma forma, mitiga a segurança jurídica dos registros públicos.

i) Registro Torrens

Essa expressão também está relacionada especialmente com o registro de imóveis.

Em que pese a LRP (1973) estabelecer a possibilidade de cancelamento do registro imobiliário, há, na mesma lei, disposição acerca de uma modalidade de registro que, uma vez efetivado, passará a ter força absoluta, não mais sendo admitida prova contrária em relação a isso. É o denominado "Registro Torrens", o qual encontra-se disciplinado nos artigos 277 a 288 da LRP e aplica-se exclusivamente aos imóveis rurais.

Nas brilhantes lições do professor Afrânio de Carvalho (1982, p. 512), a matrícula do imóvel rural no Registro Torrens é, ao mesmo tempo, constitutiva e legitimadora, mais valiosa do que a inscrição comum. Além disso, possui força formal, de modo que contra ela não é imputável nenhuma ação, por importar, por si mesma, em prova absoluta da propriedade.

Ocorre, no entanto, que a perpetuidade do Registro Torrens é especialmente combatida e, aliado a isso, o prazo e os custos a serem suportados para a sua efetivação são excessivos, razão pela qual esse tipo de registro caiu em desuso, de modo que nos dias atuais é observado basicamente nos estados do Rio Grande do Sul, Goiás e Minas Gerais.

Com essas noções iniciais de algumas terminologias utilizadas nos serviços registrares e algumas do registro de imóveis, encerramos nosso estudo nesta oportunidade. Esperamos que

tenha compreendido o suficiente para lhe convidar ao estudo mais profundo por meio de pesquisa e leitura dos materiais recomendados. Bons estudos!

Sem medo de errar

Lembra-se de que lhe convidamos a imaginar-se como advogado recém-contratado da NAK Construtora Ltda., uma construtora mineira? O diretor, Rodrigo Novaes, havia lhe questionado sobre as diferentes terminologias utilizadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis, especialmente a diferença entre registro e averbação. E, em razão disso, você passou a lhe explicar do que se tratam os serviços registrais e as terminologias mais comuns, para ajudá-lo a se acostumar com aquelas demandas. Você pode, agora, nos contar o que foi que você explicou ao Rodrigo Novaes sobre a diferença entre averbação e registro?

Como estudamos, o registro representa a inscrição dos atos e fatos jurídicos, atribui-lhes os efeitos previstos em lei, ora de constituição de direitos, ora de declaração de direitos.

Conforme ensina Francisco José Rezende dos Santos (2008, p. 60), no âmbito do registro de imóveis, pode-se dizer que os atos objeto de inscrição ou transcrição na legislação anterior foram transportados como atos de registro na nova lei. Exemplo claro disso se encontra nos atos judiciais chamados preventivos, de penhora, arresto, sequestro etc., previstos no Decreto n. 4.827/1924 como atos técnicos de inscrição, e na nova Lei n. 6.015/1973 como atos de registro, o que, segundo o autor, importa em imperfeição técnica uma vez que tais atos têm natureza e características de atos de averbação.

Lado outro, a averbação, em suma, tem por objetivo informar todas as alterações referentes aos assentos, aos bens registrados e/ou aos seus titulares. Como disserta o oficial Francisco dos Santos (2008) ao tratar da averbação no registro de imóveis, essa é uma anotação em um registro sobre um fato ou ato referente àquele assento, não tendo, contudo, o condão de modificar elementos essenciais dos atos já constantes na matrícula.

Quem chega primeiro à fonte, bebe água limpa

Descrição da situação-problema

Ricardo adquiriu um lote, por meio de uma escritura lavrada em 03/03/2017, que pertencia a Luciana. Por saber que somente adquire a propriedade com o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis, Ricardo levou o título à competente serventia, requerendo seu registro em 07/05/2017. Ocorre que no dia 17/05/2017, o oficial registrador emitiu uma nota devolutiva, informando que outro título transmissivo de propriedade daquele mesmo lote já havia sido apresentado naquela serventia, no dia 02/05/2017, cujos efeitos da prenotação ainda estavam vigentes. Apavorado sem saber o que aquilo significava, Ricardo lhe procurou por saber que você era um renomado advogado, especialista em Direito Imobiliário, para entender qual era o efeito daquela informação e o que aquilo poderia lhe acarretar. Conte-nos, agora, o que foi que você explicou ao Ricardo.

Resolução da situação-problema

O princípio da prioridade do título determina sua preferência, garantido ser eficaz o registro desde o momento em que se apresenta o título ao oficial do registro e este o prenotar no protocolo, conforme dispõe o artigo 1.246, do Código Civil (2002) e art. 186, da LRP (1973), excetuados alguns casos específicos previstos em lei.

Isso quer dizer que todo título apresentado ao oficial registrador será protocolado para que, a partir daquele momento, fique anotado, ainda que de forma prévia e provisória, o momento a partir do qual os efeitos daquele registro produzirão resultados; ao que damos o nome de prenotação. Assim ocorre para que seja garantida e respeitada a ordem cronológica da realização do serviço, evitando arbitrariedades por parte do registrador, tendo estabelecido o legislador, no artigo 188 da LRP, que, após o protocolo do título, o registro deverá ocorrer no prazo de trinta dias. Em decorrência do mencionado dispositivo legal, nasce para a parte apresentante o direito de preferência ao registro do título apresentado, ainda

que outro título, de igual natureza, tenha sido posteriormente protocolado junto ao registro de imóveis.

Nesse sentido, enquanto estiver válido o prazo de prenotação do protocolo feito antes que o do Ricardo, será tal título que terá prioridade para ser registrado, ficando Ricardo prejudicado. Contudo, se os efeitos da prenotação cessarem sem que o registro de tal título seja concluído, Ricardo, então, poderá passar a ter prioridade e terá seu registro concluído. De todo modo, é preciso aguardar para entender do que se trata e o que acontecerá com o título protocolado anteriormente.

Faça valer a pena

1. Dispõe a Lei n. 6.015/1973, em seu art. 1º, que: “os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei”.

Considerando os atributos dos serviços registraes mencionados no dispositivo legal supracitado, observe as colunas A e B a seguir.

Coluna A	Coluna B
(i) Publicidade	(a) Atributo que estabelece uma presunção relativa de verdade quanto ao conteúdo do ato notarial ou registral.
(i) Eficácia	(b) Atributo que assegura o conhecimento de todos sobre o conteúdo dos registros e garante sua oponibilidade contra terceiros.
(iii) Autenticidade	(c) Atributo que garante a produção dos efeitos jurídicos decorrentes do ato notarial ou registral.

Observando os atributos da Coluna A e as explicações mencionadas na Coluna B, é possível correlacioná-las da seguinte forma:

- a) (i) – (b); (ii) – (c); (iii) – (a). d) (i) – (a); (ii) – (b); (iii) – (c).
b) (i) – (b); (ii) – (a); (iii) – (c). e) (i) – (c); (ii) – (b); (iii) – (a).
c) (i) – (a); (ii) – (c); (iii) – (b).

2. A fim de validar o princípio _____, todo título apresentado ao oficial registrador será _____ para que, a partir daquele momento, fique anotado, ainda que de forma prévia e provisória, o momento a partir do qual os efeitos daquele registro produzirão resultados; ao que damos o nome de _____.

Considerando os princípios, atributos e terminologias dos serviços registrais, na legislação brasileira, é correto preencher as lacunas da seguinte maneira:

- a) Da prioridade; protocolado; prenotação.
- b) Da prioridade; averbado; matrícula.
- c) Da publicidade; registrado; prenotação.
- d) Da publicidade; protocolado; averbação.
- e) Da publicidade; averbado; averbação.

3. “Em que pese a LRP (1973) estabelecer a possibilidade de cancelamento do registro imobiliário, há, na mesma lei, disposição acerca de uma modalidade de registro que, uma vez efetivado, passará a ter força absoluta, não mais sendo admitida prova contrária em relação a isso.”

O trecho acima trata de uma modalidade de um ato registral inerente ao Registro de Imóveis, que se refere à(ao):

- a) Averbação de imóveis rurais.
- b) Matrícula.
- c) Transcrição.
- d) Registro Torrens.
- e) Retificações exigidas por ordem judicial.

Seção 2.2

Registro de imóveis – Parte I

Diálogo aberto

Caro aluno, em algum momento da sua vida acadêmica você certamente ouviu falar sobre os princípios jurídicos, por exemplo, os princípios que, numa linguagem coloquial, podem ser definidos como os elementos norteadores de um sistema e, como não poderia deixar de ser, no âmbito do Direito Registral Imobiliário, eles também estão presentes. O Princípio da Unitariedade Matricial, por exemplo, foi mencionado na unidade anterior. Você se lembra dele? Agora, chegou o momento de conhecer esse e outros princípios, além de outras definições próprias do registro de imóveis, como a qualificação do título, o procedimento de dúvida, as retificações e o georreferenciamento.

Para tanto, como já de costume, imagine-se novamente como o advogado contratado da Construtora NAK Ltda., que nasceu no mercado mineiro, em 2010, com o propósito de construir empreendimentos imobiliários de alto padrão, buscando investir com recursos próprios em suas obras, primando sempre por negócios seguros e sustentáveis. Após instruir o diretor da construtora, Rodrigo Novaes, oferecendo alguns esclarecimentos sobre termos do sistema registral brasileiro, o que o levou a ficar mais tranquilo com as formalidades do registro imobiliário, ele lhe chamou novamente e informou-lhe de um grande problema que vinha sofrendo com o registro de uma escritura de permuta. Rodrigo lhe mostrou que a escritura abrangia a permuta de diversos lotes, registrados em diferentes Cartórios e Comarcas, mas que, com maior urgência, ele precisava ter o registro finalizado do lote 23, situado no bairro Guajajaras, na cidade de Sete Lagoas (MG), pois ele pretendia lançar um novo condomínio naquele local. Ocorre que o oficial do Cartório emitiu uma nota devolutiva, alegando que, apesar da escritura estar apta a registro quanto àquele lote – pelo que nenhuma pendência foi apontada em relação a ele –, não seria possível prosseguir com o registro, pois foram identificadas algumas irregularidades na descrição dos outros imóveis constantes naquela escritura, localizados e registrados em outras comarcas. Indignado com a situação ele lhe pediu ajuda: o oficial pode se negar a registrar

a escritura quanto ao lote que é da sua competência nessa situação? É possível registrar a escritura apenas quanto a um dos seus objetos? Como a decisão do oficial pode ser questionada? Lembre-se de que você foi contratado para encontrar rápidas e efetivas soluções para a construtora, de modo que é preciso ter conhecimento para, inclusive, enfrentar o posicionamento das serventias. Como você poderá resolver esse problema da Construtora NAK Ltda.? A seguir, ao estudarmos os princípios e a qualificação dos títulos para fins de registro imobiliário, procure identificar se a exigência do oficial registrador está de acordo com o Sistema Registral Imobiliário Brasileiro. Se não estiver, formule seus argumentos para que possa superar a nota devolutiva formulada pelo referido oficial.

Não pode faltar

Quando falamos em princípios, como a própria palavra nos sugere, estamos sempre diante do ponto de partida de um ramo do Direito, ou de uma matéria específica. E esse ponto de partida demonstra quais são os valores, a base e as diretrizes que devemos ter em mente para interpretar e aplicar aquela determinada matéria. Não foi assim que você estudou em outras disciplinas? Aqui não será diferente. E, por isso, queremos trazer um pequeno trecho das lições do notável jurista Celso Antônio Bandeira de Mello (1981, p. 230) que fala sobre este tema:



Princípio é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a inteligência das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo. Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o

sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. Isto porque, com ofendê-lo, abatem-se as vigas que o sustentam e alui-se toda a estrutura neles esforçada.

No conceito apresentado é possível verificar, em síntese, que são justamente os princípios que garantem a correta aplicação das normas. Logo, somente com o conhecimento dos princípios gerais do registro de imóveis, por exemplo, é que se torna possível a aplicação das normas que o estruturam, com a efetiva compreensão do ordenamento jurídico registral.

Diretamente relacionada aos princípios registrais, você ainda será apresentado à qualificação dos títulos, também denominada qualificação registral ou registrária, a qual

é essencial à harmonização, à observância dos princípios registrais, à observância de um sistema de legalidade e, porque não falar, moralidade, tudo tendo como objetivo maior a função social da propriedade (art. 5º XXIII da Constituição Federal) e, por decorrência, a dignidade da pessoa humana, conforme art.1º, III, também da Constituição. (KUMPEL, 2013, [s.p.])

Verá, ainda, que a ausência ou questionamento na qualificação registral de determinado título poderá dar ensejo ao procedimento de dúvida, a qual será suscitada pelo oficial registrador conforme requerimento da parte interessada.

Finalmente, você será apresentado com maiores detalhes às retificações imobiliárias, inclusive ao georreferenciamento, conforme será demonstrado a seguir.

1. Princípios gerais do Direito Registral Imobiliário

Conforme ensina Álvaro Melo Filho, os princípios registrais "são as orientações capitais, as linhas diretivas do sistema, a série sistemática

de bases fundamentais e o resultado da sintetização ou condensação do ordenamento jurídico registral” (MELO FILHO, 1986, p. 27).

Nesse sentido, é somente a partir do efetivo entendimento principiológico que você passará a compreender os pilares do Direito Registral Imobiliário e poderá aplicá-los no seu dia a dia. Você vai observar que todas as disposições estabelecidas pela Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) encontram amparo nos princípios registrais.

O mencionado autor comenta que a variedade enorme de opiniões de autores e a vastidão da matéria implicaram na possibilidade de serem arrolados doze princípios diferentes, afirmando que a diversidade de princípios não advém do fato de que uns sejam mais científicos do que outros, mas em razão de que suas definições conduzem o raciocínio por vias diferentes e não consideram as mesmas questões da mesma forma. Ele ainda comenta como é curioso observar que nenhum autor aceita anunciar mais de seis ou sete princípios, havendo alguns que só reconhecem dois ou três, mas, ele afirma que isso apenas demonstra que, às vezes, vários princípios estão condensados em um só, ou, ao contrário, um princípio desdobra-se em muitos (MELO FILHO, 1986, p. 28).

Assim, embora ainda persistam discussões acerca do efetivo número, ou de uma unanimidade para identificar os princípios do Direito Registral Imobiliário, entendemos que os tratados nesta unidade são aqueles que devem ser realmente compreendidos para melhor domínio do tema, sendo certo que a aplicação deles é fundamental no dia a dia dos serviços registrais imobiliários.

1.1 Princípio da publicidade

Este princípio é comum a todos os serviços registrais. Como seu próprio nome já ensina, é em decorrência da sua existência que se considera que o registro torna público, a quem tiver interesse, todos os atos e fatos levados a registro (MELO FILHO, 1986). Logo, é a publicidade que dá conhecimento geral dos atos praticados e, mais que isso, é ela que dá início aos seus efeitos externos.

No âmbito do Direito Registral Imobiliário, é justamente com base nesse princípio que se permite, por exemplo, a expedição das certidões de matrícula de determinado imóvel.

Assim, segundo Álvaro de Melo Filho, em razão desse princípio, passamos a pressupor que as pessoas têm obrigação de conhecer o estado jurídico do imóvel, de modo que alguém que venha a adquirir um imóvel não pode alegar desconhecimento de qualquer ônus constante na matrícula, como uma hipoteca. Como ensina Afrânio de Carvalho (1982, p. 19), o Direito brasileiro, desde a Lei Imperial de 1864, outorga à publicidade registral o duplo efeito de constituir o direito real e de anunciar a terceiros, de modo que,

“antes da publicidade, o ato cria obrigações entre as partes, mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real, investindo a propriedade ou o direito real na pessoa do adquirente e, ao mesmo tempo, tornando o direito oponível a terceiros”.



Tem-se, portanto, que o princípio da publicidade gera, além do direito de acesso ao teor dos atos registrados, uma obrigatoriedade para as partes de buscar conhecê-los, vez que impossibilita, por exemplo, a alegação de que a situação do imóvel era desconhecida durante a sua negociação.

Francisco Rezende dos Santos (2013, [s.p.]) comenta que alguns doutrinadores entendem que o registro é uma “forma de dar publicidade ao ato e que o registro possui unicamente esse pressuposto”; enquanto outros entendem que o registro tem por objetivo, seguindo uma tendência do Direito alemão, dar constitutividade ao ato. Mas, ele conclui, o princípio no nosso direito cumpre os dois objetivos.

Por isso, podemos afirmar que outro aspecto importante desse princípio corresponde aos efeitos constitutivo e declaratório que o registro pode atribuir ao ato. Assim, o ilustre registrado Francisco Rezende (2013, [s.p.]) afirma que a publicidade se divide em declarativa e constitutiva. Verifica-se a primeira quando “concernente a fatos precedentes ou a precedentes negócios jurídicos já perfeitos, em que sua falta cede lugar apenas a certas e restritas consequências, que não enfraquecem ou anulam o ato jurídico”, por exemplo, o registro de uma sentença judicial, reconhecendo a usucapião de um imóvel, ou registro do formal de partilha de um inventário.

Já a constitutiva é detectada quando se considera a “publicação substancialmente necessária à constituição de um determinado direito ou a sua evidência” (2013, [s.p.]), como ocorre no registro da hipoteca e quando se dá a transmissão do domínio, na compra e venda de imóveis.

1.2 Princípio da fé pública

O princípio da fé pública corresponde à presunção de veracidade (*juris tantum*) dos atos registrais, pois, uma vez que está investido da função pública registral, os atos praticados pelo oficial registrador estão dotados de autenticidade, o que só é possível pela fé pública que lhe é conferida. Assim, “obedecendo ao disposto no art. 252 da Lei 6.015, c/c o art. 859 do CC, o ato registral tem plena eficácia enquanto não for cancelado, ainda que se prove que o título foi desfeito, anulado, extinto ou rescindido” (MELO FILHO, 1986, p. 31).

Outra vertente interessante acerca desse princípio refere-se à proteção do adquirente, quando ele é um terceiro de boa-fé, uma vez que lhe é garantida a proteção dos seus direitos com base no que estiver inscrito no registro, dado que sua boa diligência e intenção estarão pautadas na presunção de veracidade das informações ali constantes.



Pesquise mais

Nesse sentido, vale a pena você aprofundar seus estudos buscando compreender as interpretações que vêm sendo dadas aos dispositivos legais trazidos pela Lei n. 13.097/2015, iniciando sua pesquisa pelos seguintes materiais:

Disponível em: <<http://irib.org.br/files/palestra/xliiii-tema-08.pdf>>. Acesso em: 6 nov. 2017.

Disponível em: <<http://irib.org.br/noticias/detalhes/a-lei-no-13-097-2015-o-principio-da-concentracao-e-o-reposicionamento-do-sistema-brasileiro-de-registro-de-imoveis>>. Acesso em: 6 nov. 2017.

Disponível em: <http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=28460:artigo-a-publicidade-registral-imobiliaria-diante-da-lei-n-13-097-2015-por-leonardo-brandelli&catid=32&Itemid=181>. Acesso em: 6 nov. 2017.

1.3 Princípio da prioridade

Esse princípio encontra-se disciplinado nos artigos 190 a 192 da Lei n. 6.015/1973, nos quais se estabelece uma ordem cronológica para que seja promovido o registro do título. De igual modo, o artigo 186 da mesma lei determina uma prioridade do título conforme o seu número de ordem, ainda que mais de um título seja apresentado pela mesma pessoa. Estudamos isso quando vimos do que se trata a Ordem de Serviço e os efeitos da prenotação.

Assim, segundo o princípio da prioridade,

Tratando-se de direitos de igual conteúdo, o protegido é sempre o primeiro adquirente, e, na ordenação hierárquica dos direitos diversos em coisa alheia, significa a possibilidade de se desconhecer o titular de cada um desses direitos que se tenham constituído posteriormente ao primeiro. Em termos mais simples, quem primeiro chega ao Registro obtém a proteção registral (desde que reúna as condições exigidas) em relação aos que surgem depois, de modo que ninguém que chega posteriormente pode prejudicar os direitos daqueles que já chegaram. (MELO FILHO, 1986, p. 32)

A principal importância desse princípio decorre do fato de que, após a efetivação do registro, todos os efeitos daí decorrentes retroagem até a data da prenotação (momento a partir do qual o registro passa a possuir efeitos), como se naquele momento o ato tivesse se convalidado, o que reforça a importância da existência do protocolo nesse contexto.

Finalmente, vale lembrar que a preferência garantida pela prenotação é exclusivamente aquela decorrente do lapso temporal relacionado ao protocolo, de forma que os títulos apresentados a priori terão preferência registral, desde que estejam devidamente qualificados para tanto.

1.4 Princípio da Especialidade

O princípio da especialidade corresponde à necessidade do objeto, dos sujeitos e dos fatos inerentes ao imóvel registrado

serem sempre inscritos na matrícula do imóvel, a fim de garantir a veracidade, a continuidade e a precisão dos direitos advindos daquele registro.

O ilustre oficial registrador Francisco José Rezende dos Santos (2013) ensina que o princípio da especialidade, no registro de imóveis, se apresenta sob três aspectos:

a) *Especialidade objetiva*, que converge no objeto da situação jurídica, determinando que todo imóvel objeto de registro deve ser precisamente descrito no seu registro, na forma exigida pela lei, com a completude de suas características, confrontações, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral. Vale destacar que o princípio da especialidade, sob o aspecto objetivo, expressa a situação jurídica do imóvel e não a situação de fato. Se houver divergência entre elas, o proprietário poderá promover o chamado processo de retificação da matrícula do imóvel, para que requeira a inscrição correta de sua área ou outra circunstância como limites e confrontações, em que se ajusta a matrícula à situação real do imóvel.

b) *Especialidade subjetiva*, que diz respeito às pessoas citadas na relação jurídica, determinando que as partes constantes do ato ou negócio jurídico levado à registro têm que estar determinadas e identificadas com todos os requisitos determinados em lei, para que seja sempre possível apurar a capacidade das partes, pessoas físicas, ou naturais e jurídicas.

c) *Especialidade do fato jurídico* que exprime a natureza, extensão, as condições e seu valor do fato jurídico (ou, em sentido estrito, negócio jurídico) que inscreveu o registro, exigindo que o título submetido a registro seja classificável dentre as opções da relação taxativa do rol do art. 167, I, da Lei n. 6.015/1973, constando, necessariamente, o tipo de negócio jurídico que gerou a transmissão de domínio, além das condições pactuadas.



Refleta

Em que pese a existência do princípio da especialidade, que, sob o aspecto objetivo, exige a descrição precisa da área do imóvel, o artigo 500 do Código Civil estabelece que a venda de imóveis poderá ser realizada

em caráter “*ad corpus*”, quando as medidas são meramente enunciativas, e “*ad mensuram*”, quando a medida de extensão ou determinação da respectiva área é condicionante para realização do negócio. Nesse caso, você entende que haverá um conflito das normas? Ou uma exigência não impede a outra?

1.5 Princípio da disponibilidade

Conforme ensina Álvaro de Melo Filho, o princípio da disponibilidade relaciona-se à ideia de que ninguém pode transferir mais direito do que tem (*nemo dar quot non habet*), de modo que se torna imperioso verificar se o imóvel está em condição de ser alienado, livre de quaisquer ônus, tanto do ponto de vista físico quanto do prisma jurídico, sob pena de não ser possível operar sua transmissão (MELO FILHO, 1986, p. 39).

Da mesma forma, é importante ressaltar que não pode, por exemplo, alguém vender parcela individualizada de um terreno urbano sem que tenha havido o regular parcelamento do solo. Nada impede, por outro lado, que ocorra a venda de uma fração ideal de terreno. Nesse caso, contudo, será instituído um condomínio voluntário, ainda que cada um dos proprietários venha a ocupar porção determinada do terreno.



Exemplificando

João é proprietário de um terreno urbano, com área de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), melhor descrito e caracterizado na matrícula de n. 65.775 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Registolândia (MG). Não tendo mais interesse na manutenção da propriedade da área, decidiu alienar para a Sra. Andreia a fração ideal do imóvel correspondente a uma área de 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados). Satisfeito com o negócio, ele decidiu também alienar a fração ideal remanescente e, para tanto, realizou um novo levantamento topográfico do imóvel, oportunidade em que constatou que a área total do imóvel, na realidade, corresponde a 5.300,00 m² (cinco mil e trezentos metros quadrados). Diante disso, ele entrou em contato com o seu amigo Frederico e propôs a ele a aquisição da área residual de 2.800,00 m² (dois mil e oitocentos metros quadrados). Assim, no dia 21 de janeiro de 2017 foi lavrada a escritura de compra e venda dessa área e, no dia seguinte, o documento foi protocolado para registro junto ao cartório. Por coincidência, o título foi distribuído internamente a você (lembre-se de que você assumiu o cargo de escrevente desse cartório). Ao avaliar a matrícula

do imóvel, você constatou no R-5 a indicação da venda anterior da fração ideal do terreno correspondente a uma área de 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados). Portanto, elaborou uma nota de exigências na qual informa que, de acordo com o princípio da disponibilidade, João somente poderia alienar a fração ideal correspondente à área de 2.500,00 m². Para alienar a área de 2.800,00 m² (dois mil e oitocentos metros quadrados) ele deveria, em ato anterior, juntamente com a coproprietária Andreia, promover a retificação da área do imóvel, inclusive para atender aos princípios da publicidade e da especialidade. Nesse contexto, você ainda ressaltou que a retificação aproveitará aos dois proprietários, ou seja, Andreia também passará a deter uma área superior do imóvel, em conformidade com a fração ideal primitiva da que detém o domínio.

1.6 Princípio da continuidade

Pelo princípio da continuidade, ensina Melo Filho (1986, p. 41) que nenhum registro pode ser efetuado sem a prévia menção ao título anterior, constituindo, assim, a eficácia normal do registro, de modo que



cada assento registral deve apoiar-se no anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários.

Nesse sentido, o artigo 195 da Lei n. 6.015/1973 informa que



se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.



Exemplificando

Jorge, enquanto solteiro, adquiriu o apartamento duplex n. 1501, do Edifício Maravilha, localizado na Rua da Várzea, n. 58, no bairro Morumbi, em Registrolândia (MG). Em junho de 2016 ele, muitíssimo apaixonado, casou-se com Ana sob o regime da comunhão universal de bens e os dois passaram a residir no apartamento duplex. Algum tempo depois, decidiram se mudar para o interior em razão dos constantes assaltos que estavam assolando o bairro, motivo pelo qual colocaram o apartamento à venda.

Como o valor de venda do imóvel estava muito abaixo do mercado, ela se concretizou em tempo recorde. Assim, foi lavrada a escritura de compra e venda, na qual compareceram, além do comprador, Jorge e sua esposa Ana, conforme orientação que receberam do tabelião de notas. Ao apresentar a escritura para registro no Cartório de Registro de Imóveis de Registolândia (MG), o título foi distribuído internamente e foi designado para você, que está se destacando cada dia mais como escrevente da serventia. Ao consultar a matrícula você observou que Jorge figurava como único proprietário do imóvel. Portanto, em atenção ao princípio da continuidade, você emitiu uma nota de exigências determinando que fosse apresentada para averbação na matrícula a Certidão de Casamento de Jorge e Ana, para que, em seguida, fosse possível promover o registro da escritura de compra e venda.

1.7 Princípio da legalidade

O princípio da legalidade é o que determina que só podem ser registrados os títulos que reúnam os requisitos de validade e perfeição estabelecidos pela lei para tanto, e a consequente interdição, provisória daqueles que carecem de aditamentos ou retificações e definitiva daqueles que possuem defeitos insanáveis (SANTOS, 2008, p. 11).

O controle e a verificação da legalidade dos títulos são exercidos pelo Registrador por meio do procedimento da *qualificação registral* e implicam na efetiva constatação sobre o título que se pretende registrar reunir ou não as qualidades necessárias para gerar o direito que pretende, pronunciando sua legalidade mediante sua admissibilidade ou, se for o caso, a ausência circunstancial ou definitiva desse atributo, quando o oficial emite a Nota de Exigência ou de Devolução em que nega o registro ou requer a complementação de informações e/ou documentos para que se atinja a pretendida legalidade exigida para concretude deste (SANTOS, 2008, p. 12).

Observa-se, portanto, que nenhum título apresentado para registro possui o condão de corrigir eventuais equívocos ou ilegalidades apuradas em relação aos elementos constantes na matrícula. Ao contrário, o que se espera é que no momento em que se operar uma nova transmissão as partes promovam a correção daquilo que estiver em desconformidade com as informações

constantes na matrícula, a fim de que o próprio título apresentado para registro esteja livre de vícios ou ilegalidades.

Vale comentar que a qualificação deve ser feita de todos os títulos que são levados a registro, de modo que, ainda que estes tenham origem pública, sejam judiciais ou administrativos, eles serão submetidos ao crivo da análise do oficial.



Assimile

Segundo Afrânio Carvalho, o registro “não tem a virtude de limpar o título que lhe dá origem, sanando os vícios jurídicos materiais que o inquinam, nem a de suprir faculdade de disposição. A inscrição não passa uma esponja no passado, não torna líquido o domínio ou qualquer outro direito real”. E continua: “[...] diante dessa contingência, cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompem a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos” (CARVALHO, 1997, p. 226).

1.7.1. Cindibilidade do título

Nesse ponto, é necessário ressaltar a ideia da cindibilidade do título, já que nem todos os autores a definem como um princípio propriamente dito, mas sim uma derivação do princípio da legalidade. Mas é importante ter ciência de que o registrador deve se ater ao negócio imobiliário que gerará o registro do título, cingindo-se das demais informações do título que, eventualmente, estejam vinculadas a outros negócios, atos e/ou objetos que não interessam àquele registro imobiliário.

1.8 Princípio da inscrição

De acordo com esse princípio, “a transmissão de direito real por ato *inter vivos* somente se opera mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis” (KONNO, 2010, p. 43).

O princípio da inscrição encontra-se disciplinado nos artigos 1.227, 1.245, em seu *caput*, e 1.246 do Código Civil, que assim asseveram:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo. (BRASIL, 2002, arts. 1227, 1245 e 1246)

Tem-se, portanto, que enquanto o título expressa a manifestação da vontade das partes, será somente o seu registro que formalizará o ato.

1.9 Princípio da rogação ou instância

Segundo esse princípio, com exceção das disposições estabelecidas na Lei n. 6.015/1973, o oficial registrador não poderá agir de ofício, ou seja, sua atuação dependerá exclusivamente da atuação do interessado.

Assim, as exceções a esse princípio são as seguintes:

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: [...] II - a averbação: [...] 13) "ex officio", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (BRASIL, 1973, art. 167 e 213)

Logo, conforme já dito, para todos os demais casos deverá ocorrer a provocação da parte interessada.

1.10 Princípio da territorialidade

O chamado princípio da territorialidade estabelece que



a apresentação do pedido de registro deve ser realizada em um, e somente um, Registro Imobiliário: o da situação do imóvel. Neste contexto, o princípio da territorialidade ou competência territorial consiste que o exercício das funções do registrador deverá ser realizado dentro da área territorial definida em lei. Trata-se, portanto, de uma regra organizacional da prestação do serviço registral. (TORRES, 2016, p. 3)

1.11 Princípio da unitariedade matricial

Conforme já mencionado na unidade anterior, o princípio da unitariedade matricial informa que cada imóvel terá a sua respectiva matrícula e cada matrícula será relativa a um determinado imóvel, conforme estabelece o artigo 176, §1º, I, da Lei n. 6.015/1973.



Pesquise mais

Para melhor compreensão do exposto, recomendamos a você a leitura dos seguintes artigos:

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Princípio da legalidade e registro de imóveis**. Arisp, 9 de junho de 2008. Disponível em: <<https://arisp.files>

wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-principio-da-legalidade.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2017.

MELO FILHO, Álvaro. Princípios do Direito Registral Imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, n. 17/18, janeiro/dezembro de 1986. Disponível em: <http://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/RDI017_18/pdf.PDF>. Acesso em: 10 dez. 2017.

2. Qualificação dos títulos (ou qualificação registral)

Como esta expressão já foi mencionada, você deve ter entendido do que se trata a qualificação dos títulos. Volte ao tópico em que falamos sobre o princípio da legalidade para contextualizar essa expressão para que, agora, possamos aprofundar o tema.

Nas lições de Ricardo Dip,

Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistro. Para logo, trata-se de um juízo, vale dizer, uma operação formalmente intelectual que une ou separa os conceitos, tornados em relação às coisas mesmas que representam de modo reflexivo e abstrativo, mas de um juízo prudencial, ou seja: a) juízo que é propriamente da razão prática, não da especulativa; b) que se ordena a operações humanas singulares contingentes; c) e que, não dispensando atenta consideração dos princípios da sindérese e das conclusões da ciência moral, acaba, para além do conselho e do juízo dos meios achados, por imperar uma determina atuação. [...] Em resumo, não se cuida de um juízo especulativo acerca da registrabilidade de um título, mas de uma decisão prudencial sobre a efetiva operação de um registro determinado. (DIP, 2008, p. 12)

Em uma linguagem coloquial, pode-se dizer que a qualificação é o exame prévio realizado pelo oficial registrador a fim de confirmar se foram cumpridos todos os requisitos necessários para garantir o acesso do título apresentado ao registro. Justamente por essa razão, a qualificação registral encontra-se intrinsecamente relacionada ao

princípio da legalidade, exposto anteriormente, servindo-lhe de instrumento de atuação (DIP, 2008).

O principal objetivo da qualificação é a proteção jurídica dos títulos válidos. Por isso, mesmo que o responsável pela elaboração do título tenha realizado a sua qualificação anterior, ainda nesse caso o oficial registrador se torna obrigado a promover a sua própria qualificação, não podendo dispensá-la sob o argumento de que já foi realizada anteriormente. Logo, a qualificação do título é personalíssima e compete exclusivamente ao oficial registrador, ainda que essa função venha a ser delegada a terceiros.

Um ponto muito debatido em relação a esse tema diz respeito à qualificação registral dos títulos judiciais, pois estabelece-se a controvérsia se o oficial pode negar ou formular uma exigência em relação a um título, contendo uma ordem judicial de registro. Contudo, mesmo nesses casos, compete ao registrador promover a análise e qualificação do título, inclusive apontando eventuais exigências, tendo em vista que a origem judicial do título não afasta a necessidade de que este preencha todos os requisitos extrínsecos à qualificação – isso, pois, não compete ao oficial julgar os requisitos intrínsecos (mérito da decisão) do título judicial. Lado outro, tem-se entendido que, no que se refere ao cumprimento dos mandados judiciais, o registrador deverá cumpri-los imediatamente, salvo nas hipóteses em que o cumprimento for impossível, como no bloqueio de um imóvel que não possui matrícula naquele ofício, pois, do contrário, o registrador estaria extrapolando os limites da sua competência.



Refleta

Considerando que o respeito ao princípio da especialidade, sob o aspecto objetivo, é um requisito formal do título, poderia o oficial registrador exigir a retificação de um formal de partilha de um inventário judicial no qual os imóveis partilhados não tenham sido devidamente caracterizados, sendo omissos quanto à área e divergentes aos exatos termos da descrição contida na matrícula? Mas e se, apesar das omissões da descrição no formal de partilha, for possível assegurar a correspondência ao imóvel objeto da matrícula? Pense nisso, pois, na prática, essa situação é bastante corriqueira e, não raramente, os oficiais apontam que os formais de partilhas judiciais não atendem aos requisitos formais do registro.

3. Procedimento de dúvida

Após a análise e qualificação do título pelo oficial registrador, ele deverá fornecer, por escrito, eventuais exigências a serem cumpridas pela parte interessada a fim de possibilitar o registro, conforme dispõe a primeira parte do artigo 198 da Lei n. 6.015/1973.

No entanto, ainda conforme o mencionado artigo, caso a parte não esteja de acordo com as exigências apontadas ou não tenha condições de cumpri-las, poderá requerer ao oficial que dê início ao procedimento de dúvida, com a remessa do título ao juízo competente, juntamente com a declaração de dúvida, a fim de que esta seja sanada. Aqui vale dizer que a dúvida é formulada pelo oficial registrador, de modo que caberá ao apresentante apenas requerê-la.

O procedimento de dúvida é um procedimento administrativo por meio do qual caberá ao juiz competente analisar a dúvida e julgá-la ou não procedente. A procedência da dúvida impedirá momentaneamente o acesso do título ao registro, até que sejam cumpridas as exigências apontadas. Por outro lado, caso o juiz decida pela improcedência da dúvida, o título apresentado deverá seguir imediatamente para registro. Além disso, é possível que o juiz decida pela procedência parcial da dúvida, que irá, basicamente, reduzir a nota de exigências formulada pelo oficial registrador. É sempre bom lembrar, nesse contexto, que embora seja levada ao crivo do Poder Judiciário, a dúvida é uma função jurisdicional atípica.

Quanto à natureza da decisão da dúvida, o artigo 204 da Lei n. 6.015/1973 informa que esta possui natureza administrativa.



Pesquise mais

Não há dúvida de que o procedimento de suscitação de dúvida é destinado ao questionamento dos atos passíveis de registro (*stricto sensu*). Mas é importante destacar que há uma discussão acerca da aplicabilidade do procedimento de dúvida aos atos passíveis de registro e à matrícula, pesquise mais a respeito!

Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/procedimento-de-d-uacute-vida-aplicabilidade-ato-de-averba-ccedil-atilde-o>>. Acesso

em: 6 nov. 2017.

Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/39179/do-registro-publico-e-do-procedimento-de-suscitacao-de-duvida>>. Acesso em: 6 nov. 2017.

Quanto ao procedimento de dúvida propriamente dito, este funciona da seguinte forma:

1º. É apresentado um título para registro perante o oficial de registro de imóveis.

2º. O oficial prenota esse título e, em seu exame, entende que o título não está qualificado para registro, apontando as exigências a serem cumpridas.

3º. Inconformado com as exigências, o apresentante formaliza, por escrito, as razões do seu inconformismo e de requerer ao oficial que suscite a dúvida.

4º. O oficial anota, no protocolo, a existência da dúvida e certifica no título a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricando todas as folhas.

5º. O oficial apresenta ao órgão competente, de acordo com as normas estaduais, o teor da dúvida e informa as suas razões para não promover o registro.

6º. Em seguida, o oficial envia a cópia dos termos da dúvida ao apresentante e o notifica para que ele possa impugná-la junto ao Juiz Corregedor Permanente, no prazo de 15 dias.

7º. Após, o oficial atesta que os termos da dúvida e a notificação foram entregues ao apresentante e envia, por meio de carga para a Corregedoria Permanente, as razões da dúvida e o título contestado.

8º. Em seguida, o apresentante, no prazo de 15 dias, apresenta sua impugnação.

9º. O Ministério Público é ouvido no prazo de 10 dias (vide artigo 200 da Lei n. 6.015/1973).

10º. Ato contínuo, o juiz profere a decisão em 15 dias, salvo se forem solicitadas diligências.

11º. Da sentença proferida, cabe apelação com efeitos devolutivo e suspensivo (vide artigo 202 da Lei n. 6.015/1973) – nenhum outro recurso é cabível. A participação do advogado é fundamental em

fase de recurso.

12º. Após o trânsito em julgado, caso a dúvida seja procedente, o título é devolvido ao apresentante; o juiz dá ciência da decisão ao oficial e ele cancela a prenotação (a prenotação fica prorrogada até o encerramento do procedimento de dúvida).

13º. Se a dúvida for julgada improcedente, os documentos são igualmente devolvidos ao apresentante para que ele possa reapresentá-los ao cartório, juntamente com a certidão da sentença. Em seguida, o oficial arquiva a certidão da sentença e promove o registro sem que sejam cumpridas as exigências anteriormente formuladas por ele, anotando a situação no livro de protocolo.

Finalmente, é bom que você saiba que pode ocorrer da parte interessada suscitar a dúvida diretamente ao juiz corregedor, o que, na realidade, é uma atecnia, vez que somente ao oficial é permitido suscitar a dúvida. No entanto, a fim de evitar que a parte fique sem o provimento, passou-se a aceitar a suscitação diretamente por ela, por meio de um procedimento denominado dúvida inversa.

4. Retificação e georreferenciamento

Conforme ensina o oficial Eduardo Augusto (AUGUSTO, 2011, p. 1), a Lei n. 10.267/2001, que alterou a disciplina prevista em outro conjunto normativo, Lei dos Registros Públicos (LRP – Lei n. 6.015/1973), incluiu a obrigatoriedade do georreferenciamento dos imóveis rurais. Isso implica numa forma de levantamento topográfico e, por conseguinte, descrição dos imóveis rurais. Essa forma é aquela eleita pelo legislador como padrão a fim de que o controle de terras particulares e públicas torne-se mais eficiente. Para sua realização, faz-se necessária a contratação de um agrimensor credenciado pelo Incra, que efetuará o levantamento de todos os vértices do imóvel da forma preconizada pelas normas técnicas daquela autarquia federal, seguindo a realidade jurídica do imóvel, ou seja, deve-se separar as áreas que estão tituladas (imóvel matriculado, registrado) das áreas de simples posse. Ressalta-se que a fiscalização desse procedimento é de competência exclusiva do registrador imobiliário, que deverá indeferir o pedido de registro dos trabalhos que não cumpram esse requisito.

Assim, em linhas gerais, o georreferenciamento é o mapeamento

de um imóvel rural, por meio do lançamento das coordenadas de seus vértices ao Sistema Geodésico Brasileiro, visando à definição de sua área e de sua posição geográfica, a fim de atender ao disposto na Lei n. 10.267/2001.

Nesse contexto, podemos dizer que o georreferenciamento é, igualmente, um procedimento de retificação registral que, para ser levado à matrícula, deverá conter, do mesmo modo, a anuência de todos os confrontantes do imóvel ou, se for o caso, o apresentante deverá solicitar a notificação daqueles que não subscreverem o documento. Observe, assim, que a exigência do georreferenciamento surge na nossa legislação como mais um requisito para cumprir o princípio da especialidade, sob o aspecto objetivo, do registro dos imóveis rurais.

Com essas noções iniciais dos princípios gerais do Direito Registral Imobiliário; da qualificação dos títulos; do procedimento de dúvida e das retificações e georreferenciamento, encerramos nosso estudo nesta oportunidade. Esperamos que tenha compreendido o suficiente para prosseguir com um estudo mais profundo por meio de pesquisa e leitura dos materiais recomendados. Bons estudos!

Sem medo de errar

Caro aluno, após o estudo desta seção, você se encontra apto a resolver a situação-problema apresentada.

Após ser contratado pela Construtora NAK Ltda., o sócio diretor, Rodrigo Novaes, solicitou seu auxílio jurídico para superar a nota devolutiva emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas (MG), que se recusou a registrar uma Escritura de Permuta sob a alegação de que alguns lotes que integravam o objeto da transação não foram descritos corretamente no título apresentado. Ocorre que, dentre os lotes objeto da permuta, somente o de nº 23 era registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas (MG), e quanto a este não houve apontamentos na nota devolutiva, informação que lhe será útil para fundamentar sua resposta ao cartório.

Conforme estudado nesta seção, o Princípio da Territorialidade

norteia a atividade registral. Segundo o aludido princípio, o exercício das funções do registrador deverá ser realizado dentro da área territorial definida em lei.

Desse modo, o registrador do Cartório de Sete Lagoas (MG) não pode emitir nota devolutiva quanto aos imóveis cujos registros são de competência de outra circunscrição, devendo limitar-se a analisar a descrição do lote nº 23, único dentre os imóveis constantes na escritura que foi registrado no referido cartório, e emitir nota devolutiva quanto a este imóvel ou realizar seu registro.

Como não foram apresentadas pendências relativas ao lote 23, o Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas (MG) deve promover o registro da Escritura de Permuta somente quanto a este imóvel. A análise e o registro dos demais imóveis serão realizados oportunamente pelos respectivos cartórios competentes.

O fato de uma mesma escritura de permuta prever como objeto imóveis registrados em cartórios diversos não impossibilita o registro do respectivo título em todos os cartórios correspondentes, desde que cada um somente promova o registro dos imóveis situados na região em que tenha competência para atuar. Isso, pois, pelo princípio da legalidade e em razão da cindibilidade do título, o oficial registrador deve promover a qualificação registral cingindo o título quanto à legalidade do objeto e do negócio que lhe originou e que dará causa ao ato (o registro) que ele praticará. Se os demais imóveis não são da competência daquele oficial registrador, não cabe a ele promover a qualificação das demais informações que são estranhas ao objeto do seu registro.

Após esclarecer esse ponto a Rodrigo Novaes, explique que a fundamentação ora apresentada deverá ser levada ao cartório e, se ainda assim houver recusa no registro do lote 23, será possível recorrer ao procedimento de dúvida.

A Construtora NAK Ltda. deverá apresentar um requerimento ao cartório para que este dê início ao procedimento de dúvida, com a remessa do título e da declaração de dúvida ao juízo competente a fim de que esta seja sanada. Lembre-se de esclarecer ao Rodrigo Novaes que a dúvida será formulada pelo oficial registrador, cabendo nesse primeiro momento à Construtora NAK Ltda. apenas requerê-

la. Em seguida, o oficial enviará a cópia dos termos da dúvida à Construtora NAK Ltda., notificando-a para que esta impugne a dúvida no prazo de 15 dias, obedecendo as normas estaduais procedimentais. Em seguida, o oficial atestará que os termos da dúvida e a notificação foram entregues à construtora e enviará, por meio de carga para a Corregedoria Permanente, as razões da dúvida e o título contestado. No prazo de 15 dias, a construtora apresentará sua impugnação. O Ministério Público será ouvido no prazo de 10 dias (vide artigo 200 da Lei n. 6.015/1973). Ato contínuo, o juiz proferirá a decisão em 15 dias, salvo se forem solicitadas diligências. Da sentença proferida, caberá apelação com efeitos devolutivo e suspensivo (vide artigo 202 da Lei n. 6.015/1973) e nenhum outro recurso é cabível. Esclareça que a participação do advogado é fundamental em fase de recurso.

Após o trânsito em julgado, caso a dúvida seja procedente, o título será devolvido à construtora; o juiz dará ciência da decisão ao oficial e ele cancelará a prenotação (a prenotação fica prorrogada até o encerramento do procedimento de dúvida).

Se a dúvida for julgada improcedente, os documentos serão igualmente devolvidos ao apresentante para que ele possa reapresentá-los ao cartório, juntamente com a certidão da sentença. Em seguida, o oficial arquivará a certidão da sentença e promoverá o registro sem que sejam cumpridas as exigências anteriormente formuladas por ele, anotando a situação no livro de protocolo.

Esclareça ao Rodrigo Novaes que se o oficial do cartório porventura se recusar a realizar o procedimento de dúvida, a Construtora poderá suscitar a dúvida diretamente ao juiz corregedor, ou a quem as normas estaduais procedimentais indicarem como competente, o que tem sido permitido a fim de evitar que a parte fique sem o provimento. Esse procedimento é denominado dúvida inversa.

Avançando na prática

Nem tudo gera dúvida

Descrição da situação-problema

Ronaldo adquiriu um lote urbano no município de Registrolândia (MG), com área de 6.500,00 m², conforme matrícula. Assim, logo após apresentar a escritura de compra e venda para registro, ele compareceu ao imóvel adquirido e teve a impressão de que a área do lote, na realidade, era maior que a constante na matrícula. Diante disso, contratou um topógrafo para realizar a medição da área, o qual apurou que, apesar da área do imóvel estar idêntica à da matrícula (6.500,00 m²), suas medidas perimetrais estavam divergentes das lançadas e precisariam ser corrigidas. Diante disso, Ronaldo contratou o Sr. Duvidoso para corrigir a situação do imóvel na matrícula, o qual lhe informou que deveria ser realizada a retificação de área do imóvel, mas que não seria necessária a anuência dos confrontantes, já que a área do imóvel não seria alterada. Assim, foi protocolada no cartório a planta e o memorial descritivo assinado pelo topógrafo, juntamente com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Ao analisar os documentos, você, na qualidade de escrevente do cartório, repassou a situação com o oficial e ele emitiu uma nota de exigências determinando que, para averbar a retificação, fossem recolhidas as assinaturas dos confrontantes do imóvel, em conformidade com o que dispõe o artigo 213, inciso II, da Lei n. 6.015/1973, a saber:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:
[...] II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. (BRASIL, 1973, art. 213)



Diante disso, ao constatar que havia cometido um equívoco por não ter coletado a assinatura dos confrontantes, o Sr. Duvidoso, para não assumir o erro cometido, disse ao Sr. Ronaldo que o oficial era muito intransigente e que o ideal era que o Sr. Ronaldo comparecesse até o juiz corregedor e pedisse a suscitação de dúvida, sob o argumento de que no caso em tela a aplicação correta seria a

do inciso I, alínea “a” do artigo 213, da Lei n. 6.015/1973, informando ao juiz corregedor que somente houve um erro na transposição da medida perimetral anterior (o que não era verídico).

Assim, o próprio Sr. Ronaldo protocolou a suscitação de dúvida na Vara de Registros Públicos de Registolândia (MG), mas, tempos depois teve a notícia de que ela não havia sido, sequer, aceita.

Muito insatisfeito com o Sr. Duvidoso, o Sr. Ronaldo foi consultar a Lei n. 6.015/1973 e constatou que, de fato, ele deveria ter recolhido a assinatura dos confrontantes. Assim, ele foi até o cartório e, sabendo do seu notável conhecimento sobre Direito Imobiliário, pediu para conversar com você. Ele quer saber de você como se chama o procedimento por meio do qual ele mesmo pode realizar o protocolo para suscitação da dúvida e a razão de ela não ter sido, ao menos, aceita.

Resolução da situação-problema

O procedimento se chama dúvida inversa. Ela ocorre quando a parte interessada suscita a dúvida diretamente ao juiz corregedor, o que, na realidade, é uma atecnia, vez que somente ao oficial é permitido suscitar a dúvida. No entanto, a fim de evitar que a parte fique sem o provimento, passou-se a aceitar a suscitação diretamente por ela, por meio da dúvida inversa. No caso em tela, a dúvida não foi aceita, pois o procedimento questionado é realizado mediante o ato de averbação e a dúvida registral somente será cabível quando o título for apresentado para registro.

Faça valer a pena

1. Dentre os princípios gerais do Direito Registral Imobiliário encontram-se os arrolados na coluna A, cujos conceitos foram lançados na coluna B.

Coluna A	Coluna B
(i) Legalidade	(a) Excetuadas as hipóteses previstas em lei, o oficial registrador não poderá agir de ofício, ou seja, sua atuação dependerá exclusivamente da atuação do interessado.

(ii) Inscrição	(b) Permite o acesso ao registro apenas dos títulos juridicamente válidos e dos que reúnam os requisitos legais para sua registrabilidade.
(iii) Rogação ou instância	(c) Somente o registro do título translativo no Registro de Imóveis é que convalida a transmissão de direito real por ato <i>inter vivos</i> .

Observando os princípios da Coluna A e os conceitos mencionados na Coluna B, é possível correlacioná-los da seguinte forma:

- a) (i) – (b); (ii) – (c); (iii) – (a).
- b) (i) – (b); (ii) – (a); (iii) – (c).
- c) (i) – (a); (ii) – (c); (iii) – (b).
- d) (i) – (a); (ii) – (b); (iii) – (c).
- e) (i) – (c); (ii) – (b); (iii) – (a).

2. Caso a parte não esteja de acordo com as exigências apontadas pelo oficial registrador, após a análise e qualificação do título, ou não tenha condições de cumpri-las, poderá requerer ao oficial que dê início ao procedimento de _____, com a remessa do título ao juízo competente, juntamente com a declaração de dúvida, a fim de que esta seja sanada.

O procedimento de dúvida é um procedimento _____, por meio do qual caberá ao juiz competente analisar a dúvida e julgá-la ou não procedente.

Os interessados poderão _____ da sentença do processo de dúvida.

Considerando os princípios, atributos e terminologias dos serviços registraes, na legislação brasileira, é correto preencher as lacunas da seguinte maneira:

- a) Dúvida inversa; judicial; apelar.
- b) Dúvida; judicial; apelar.
- c) Dúvida inversa; administrativo; agravar.
- d) Dúvida; administrativo; apelar.
- e) Dúvida; judicial; agravar.

3. Mapeamento de um imóvel rural, por meio do lançamento das coordenadas de seus vértices ao Sistema Geodésico Brasileiro, visando à definição de sua área e de sua posição geográfica, a fim de atender ao disposto na Lei n. 10.267/2001.

O conceito acima refere-se ao(à):

- a) Retificação de imóvel rural.
- b) Georreferenciamento.
- c) Loteamento rural.
- d) Registro Torrens.
- e) Retificação geodésica.

Seção 2.3

Registros públicos I

Diálogo aberto

Caro aluno, nesta seção prosseguiremos com o estudo relacionado ao registro de imóveis, tratando de alguns temas que integram a competência desse tipo de cartório. Nesta oportunidade, iremos explorar, dentre outros assuntos, o parcelamento de solo. Você sabe do que se trata? Você já parou para pensar que todas as cidades, um dia, foram grandes glebas de áreas rurais? Mas não precisamos ir tão longe. Pense na expansão das cidades atualmente por meio de loteamentos. Você já imaginou se os proprietários de grandes áreas decidissem dividi-las de qualquer modo, transferindo percentuais a terceiros que construiriam de qualquer modo, sem diretriz de construção e acesso à obra? Não lhe parece que a falta de organização teria chances de causar um grande tumulto urbanístico a ponto de comprometer a circulação de bens e veículos, ou mesmo o fornecimento de água e/ou energia? Uma das finalidades do parcelamento do solo é exatamente a de exigir um planejamento de abertura ou reaproveitamento de vias com o fim de dividir ou redividir glebas, para que seja possível a individualização de lotes, nos quais serão feitas as construções. E esse é um dos pontos que estudaremos nesta unidade. Em verdade, todos os temas aqui propostos têm por fim estabelecer regras de regularidade e planejamento para o bem da urbanização e expansão das construções imobiliárias.

Nesta seção você encontrará a resposta para essa e outras dúvidas!

Além do parcelamento de solo, estudaremos outros temas, a exemplo do loteamento e da incorporação imobiliária.

Como de costume, exemplificamos a matéria por meio de uma história para inseri-lo no contexto que pretendemos abordar.

Neste contexto, você foi contratado para trabalhar na Construtora NAK Ltda., e o sócio diretor, Rodrigo Novaes, conta com seus conhecimentos em Direito Imobiliário para auxiliá-lo na resolução de algumas demandas de caráter urgente.

Passados alguns meses em que você estava prestando serviços para a Construtora NAK Ltda., a empresa decidiu diversificar seus empreendimentos e, apesar da experiência com a construção de condomínios edilícios, ela decidiu fazer um novo investimento, adquirindo uma gleba próxima à entrada da cidade de Bom Despacho (MG), para fazer um loteamento urbano. Porém, Rodrigo Novaes, que nunca havia trabalhado nem investido nesse tipo de empreendimento, preocupado com o processo de regularização do registro da gleba, decidiu lhe questionar: será necessário fazer uma incorporação imobiliária, como estamos habituados a fazer em empreendimentos urbanos? Quais são as etapas para registrar o loteamento? Posso vender os lotes antes de iniciar as obras? Utilize seus conhecimentos na hora de esclarecer as dúvidas do diretor, pois será a oportunidade da sociedade ampliar suas opções e, conseqüentemente, crescer ainda mais no mercado mineiro.

As respostas aos questionamentos de Rodrigo Novaes devem ser formuladas de acordo com as noções de loteamento e incorporação imobiliária exploradas nesta seção.

Lembre-se de que sua atuação jurídica deve encontrar respaldo legal e principiológico relacionado ao tema, pois, se houver algum questionamento apresentado pelo cartório, você encontrará os fundamentos necessários para prosseguir com o registro.

Bons estudos!

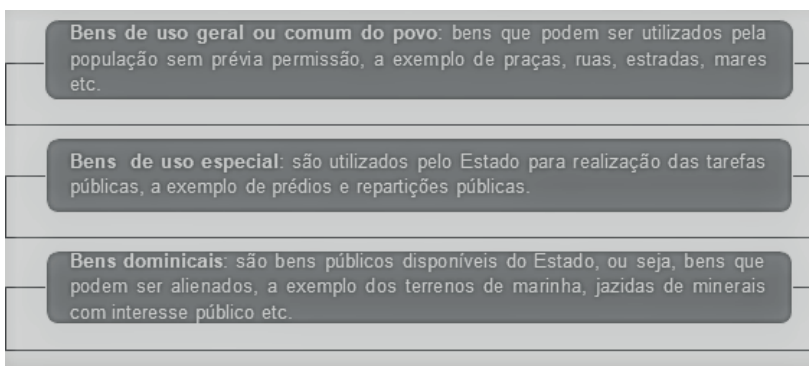
Não pode faltar

Bem-vindo à última seção da Unidade 2!

Como se sabe, já exploramos o estudo sobre o registro de imóveis conhecendo seus princípios e algumas regras a este relacionadas, está lembrado? Ter esses ensinamentos em mente lhe ajudará a assimilar de uma melhor forma a matéria que será objeto da presente seção.

Inicialmente, estudaremos o instituto da desafetação, que, embora seja matéria própria do Direito Administrativo, é ponto relevante para o presente estudo sobre o registro de imóveis. Antes de apresentar o conceito de desafetação, propomos uma breve retomada à classificação dos bens públicos, conforme a Figura 2.1:

Figura 2.1 | Quadro explicativo das espécies de bens



Fonte: adaptada de Tartuce, 2017.

Os bens de uso comum e de uso especial não podem ser alienados, o que somente é permitido para os bens dominicais. Entretanto, como ensina Tartuce (2017):

Os bens públicos de uso comum do povo e de uso especial têm como característica a inalienabilidade, não havendo qualquer referência quanto aos dominicais no art. 100 do CC. [...] lembre-se que a inalienabilidade não é absoluta, podendo perder essa característica pela desafetação. Leciona Renan Lotufo que a “desafetação é mudança de destinação do bem, visando incluir bens de uso comum do povo, ou bens de uso especial, na categoria de bens dominicais, para possibilitar a alienação, nos termos das regras do Direito Administrativo”. (TARTUCE, 2017, p. 145)

Em outras palavras, os bens públicos de uso comum do povo e de uso especial são, em regra, inalienáveis, sendo possível, todavia, reverter essa classificação, desafetando referidos bens. Os bens *desafetados* serão passíveis de venda caso deixem de conservar sua qualificação, ou seja, deixem de ser utilizados para atender a um fim público (BRASIL, 2002, art. 100).

A desafetação pode se dar por meio de lei ou ato administrativo, havendo a possibilidade, ainda não adotada de forma pacífica na

doutrina, de que a desafetação possa ocorrer de forma tácita, ou seja, pela simples inutilização do bem.



Pesquise mais

Pesquise mais sobre os bens públicos e a desafetação no artigo indicado a seguir:

SANTOS, Rossane Cristina Ferraz dos. **Dos bens públicos e da sua alienação.** Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17888&revista_caderno=4>. Acesso em: 1 nov. 2017.



Reflita

E você, caro aluno, acredita que a desafetação possa ocorrer de forma tácita ou depende de uma atuação expressa por parte do Poder Público?

A venda de bens públicos de natureza imóvel deve ocorrer de acordo com as regras do art. 17, I da Lei n. 8.666 (BRASIL, 1993), que exige a exposição do interesse público devidamente justificado e prévia avaliação do bem, sendo dispensada a licitação em casos como o de dação em pagamento e permuta por outro imóvel que atenda aos requisitos impostos por esta mesma lei.

Outro tema relevante proposto para esta seção é o *tombamento*, instrumento jurídico que impõe a preservação de bens, públicos ou privados, que representam valor histórico e/ou cultural para a comunidade (RABELLO, 2015). O tema é tratado pelo Decreto-Lei n. 25/1937, ainda vigente, e foi recepcionado pela Constituição Federal, que estabelece em seu art. 216, parágrafo primeiro (BRASIL, 1988), que o Poder Público, em conjunto com a comunidade, deve proteger o patrimônio cultural brasileiro mediante o tombamento e outras formas de preservação.

O decreto-lei em comento determina que as coisas tombadas não podem ser destruídas, demolidas ou mutiladas, tampouco, sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de 50% (cinquenta por cento) do dano causado. Tratando-se de bens pertencentes à União, estados ou municípios, a autoridade

responsável pela infração desta regra incorrerá pessoalmente na multa (BRASIL, 1937, art. 17).



Assimile

Sem aprofundar o tema, destacamos a existência dos graus de proteção dos imóveis tombados que variam entre a preservação integral do bem e a possibilidade de sua demolição, a depender do interesse de preservação que o Poder Público atribui ao imóvel. Na capital mineira, por exemplo, é expedido um documento denominado Carta de Grau de Proteção, que indica qual a proteção atribuída ao imóvel, classificando-a em um grau específico.

Os bens objeto de tombamento são (i) as coisas pertencentes às categorias de arte arqueológica, etnográfica, ameríndia e popular, bem como monumentos naturais, sítios e paisagens de feição notável (registrados no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico); (ii) as coisas de interesse histórico e obras de arte históricas (registradas no Livro do Tombo Histórico); (iii) as coisas de arte erudita, nacional ou estrangeira (registradas no Livro do Tombo das Belas Artes); e (iv) as obras que se incluírem na categoria das artes aplicadas, nacionais ou estrangeiras (registradas nos Livros do Tombo das Artes Aplicadas) (BRASIL, 1937, art. 4º).

Os bens tombados podem ser de propriedade particular ou pública, da União, estados e municípios, respectivas autarquias e fundações ou de pessoas naturais ou jurídicas (BRASIL, 1937, art. 5º e 6º). O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) é o órgão responsável pelo tombamento na esfera federal. Já o Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA) atua no âmbito estadual.

O tombamento de bens de propriedade particular será realizado pelo Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, devendo ser registrado no Cartório de Imóveis competente (BRASIL, 1937, art. 13). A transferência de bens tombados de propriedade particular deve ser registrada no Cartório de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio (BRASIL, 1937, art. 13, parágrafo 1º). Nesse caso, o registro deve ser realizado pelo adquirente do bem, sobre o qual recairia a penalidade em caso de descumprimento (BRASIL, 1937, art. 13, parágrafo 3º).

O mesmo prazo de registro e penalidade são aplicados aos casos de deslocação (mudança de local) do bem tombado (BRASIL, 1937, art. 13, parágrafo 2º), sendo a responsabilidade do registro atribuída ao proprietário (BRASIL, 1937, art. 13, parágrafo 3º). Lembre-se de que mesmo diante da recusa por parte do proprietário, o Poder Público poderá tomar o bem almejado de forma compulsória (BRASIL, 1937, art. 8º e 9º).

Dando sequência aos nossos estudos, passemos agora à análise do parcelamento do solo, regido pela Lei federal n. 6.766/1979, que regula a aplicação deste instituto em imóveis urbanos. Como o próprio nome indica, o parcelamento do solo nada mais é do que a divisão de um terreno em duas ou mais partes, podendo se dar mediante loteamento ou desmembramento da gleba originária (BRASIL, 1979, art. 2, parágrafo 1º). Mas você sabe dizer qual a diferença entre esses dois tipos de parcelamento do solo?



Assimile

Loteamento é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação e simultânea abertura, modificação ou ampliação de vias de circulação.

Já o **desmembramento** também implica na subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, mas, nesse caso, aproveitando o sistema viário já existente.



Exemplificando

Eulália é arquiteta e foi contratada pela Construtora Pequenas Construções Grandes Empreendimentos Ltda. para elaborar o projeto de um empreendimento que a construtora pretendia desenvolver. Em conversa com Lúcio, sócio da empresa, ele apresentou o terreno onde pretendia implantar o empreendimento e lhe esclareceu que este seria dividido em 20 (vinte) lotes, sendo necessário abrir novas ruas entre os lotes para possibilitar o acesso a cada um deles, em razão do tamanho dos lotes e o quanto era possível construir em cada um. A partir desse momento, Eulália se deu conta de que o parcelamento de que Lúcio estava falando era um loteamento, pois se fosse um desmembramento, a abertura de ruas não estaria presente.

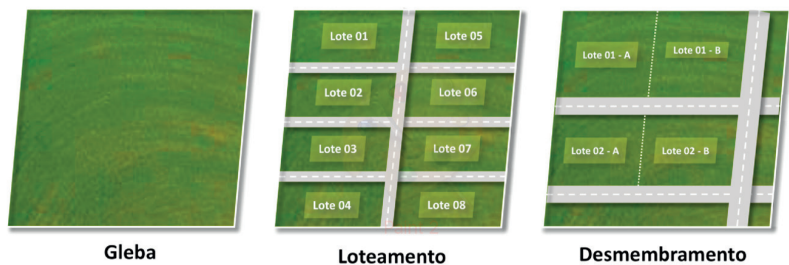
Em outras palavras, o que diferencia o loteamento do desmembramento é a abertura de novas ruas entre os lotes resultantes do parcelamento, o que ocorre somente para o primeiro. As ruas, em regra, constituem vias públicas, por isso, ainda que o loteamento tenha uma portaria, o acesso àquelas vias públicas não pode ser impedido, conforme disposto no dispositivo legal a seguir transcrito:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. [...]

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (BRASIL, 1979, grifo nosso)

De uma maneira bem genérica, observe a Figura 2.2 para compreender a diferença das expressões acima definidas:

Figura 2.2 | Diferença entre gleba, loteamento e desmembramento



Fonte: elaborada pela autora.

Analisando a Figura 2.2, é possível compreender que o parcelamento do solo propõe a divisão de uma gleba de terra que, originariamente, não era destinada à ocupação urbana, sendo que no loteamento há abertura de novas vias, e no desmembramento há um aproveitamento daquelas já existentes, apenas promovendo-se a divisão de um lote existente.

As porções de terra decorrentes do parcelamento serão denominadas lotes, devendo suas dimensões estarem de acordo com a área mínima definida pelo plano diretor ou lei municipal correspondente (BRASIL, 1979, art. 2º, parágrafo 4º), e sua infraestrutura deverá ser composta por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (BRASIL, 1979, art. 2º, parágrafo 5º).

No caso de parcelamentos realizados em zonas habitacionais, declaradas legalmente de interesse social, a Lei n. 6.766/1979 estabelece outros requisitos para formação da infraestrutura.

Sendo o imóvel rural, ou seja, aquele que “estiver fora dos perímetros urbanos ou for destinado à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial” (SOUZA, 2011, p. 292), deve-se observar a legislação correspondente para seu parcelamento, que determina, dentre outras regras, a impossibilidade de divisão do terreno em áreas de dimensão inferior ao mínimo estabelecido para o módulo rural correspondente (BRASIL, 1965, art. 65), e a necessidade de aprovação do loteamento pela autoridade competente para que seja permitido o registro do loteamento no Cartório de Imóveis (BRASIL, 1966, art. 10). Lembre-se de que sem o registro do loteamento (rural ou urbano), os lotes individualizados, mesmo que estejam subdivididos no terreno, ainda não existem formalmente, pelo que o registro deve anteceder a comercialização dessas unidades.

O Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel rural estiver registrado deve encaminhar, mensalmente, ao INCRA as modificações ocorridas na matrícula do referido bem em caso de parcelamento do solo, seja por desmembramento ou loteamento (BRASIL, 1966, art. 22).

Feitas essas considerações, vamos avançar nossos estudos. Se vimos o que deve ser feito, para fins jurídicos, para uma gleba se transformar em um lote, agora, podemos estudar o que deve ser feito para que um lote receba a construção de um edifício.

Mas, antes de prosseguirmos, queremos chamar sua atenção para observar que, na prática, infelizmente, muitas são as regiões e as cidades que tiveram abertura de ruas, lotes e desmembramento de

lotes sem que fosse feito o devido procedimento de parcelamento do solo. Além da situação ser irregular para fins jurídicos, impedindo o devido registro da propriedade dos lotes por seus donos, isso impede o devido planejamento urbano, que garante a melhor mobilidade nas vias, organização da cidade, iluminação, saneamento básico e todos os quesitos básicos de infraestrutura de uma cidade, uma vez que os parcelamentos irregulares são feitos às escuras do conhecimento do Poder Público.

Também chamamos a sua atenção para relacionar esses institutos ao princípio da especialidade sobre o aspecto objetivo. Lembra-se dele? A matrícula deve sempre descrever as características reais dos imóveis, bem como registrar ou averbar quaisquer modificações de sua natureza ou propriedade. Nesse sentido, se uma gleba se transforma em lote, algum procedimento deve ser feito no seu registro imobiliário para constar essa modificação. Assim como deverá acontecer se o lote se transformar em um edifício. Afinal, como garantir a cadeia dominial e descritiva?

E, para esse segundo contexto, inserimos o estudo da Instituição de Condomínio, que tem por finalidade constituir o condomínio edilício mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis competente (BRASIL, 2002, art. 1332). Em outras palavras, “faz surgir” no registro imobiliário as várias unidades de um edifício construído (ou a ser construído) em um lote que terá o mesmo proprietário ou diferentes proprietários do lote originário.

O condomínio edilício é aquele em que os condôminos se tornam coproprietários de uma parte do bem, denominada área comum, e reservam para si a propriedade exclusiva de outras partes do bem, denominadas áreas privativas ou unidades autônomas (BRASIL, 2002, art. 1331).



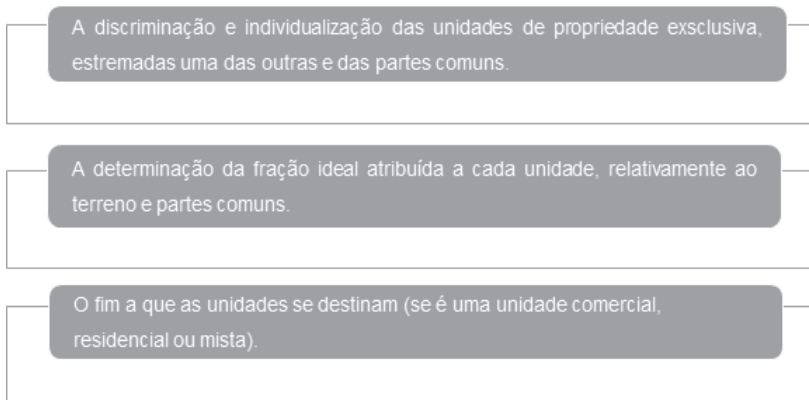
Pesquise mais

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2010. p. 24 a 38 – “1.4. Conclusão da incorporação. Constituição do Condomínio”.

Apartamentos, salas e lojas são exemplos de área privativa, enquanto corredores, *hall* de entrada, escadas e elevadores exemplificam a denominada área comum do empreendimento.

O legislador determinou que seja elaborada a Instituição do Condomínio, que deverá conter, além do disposto em lei especial, conforme Figura 2.3 (BRASIL, 2002, art. 1332):

Figura 2.3 | Conteúdo da instituição de condomínio



Fonte: adaptada de Brasil, 2002, art. 1332.

Perceba que, na Instituição de Condomínio, a divisão de um terreno em várias unidades autônomas não implica no parcelamento de solo desse terreno. A divisão daquele imóvel entre os condôminos se materializa tão somente no registro de imóveis, não ocorrendo a divisão do solo em tantas quantas forem as unidades autônomas.

A ideia aqui é de subdivisão da propriedade do edifício a ser erigida sobre o lote, permanecendo este como um único. Ou seja, nesse ponto, é importante você conhecer a expressão *fração ideal*. Já ouviu falar?

Quando falamos em condomínios, seja qual for o tipo, pensamos na simultaneidade de propriedades/proprietários, não é mesmo? Pois bem, o condomínio "é aquele em que uma coisa pertence simultaneamente a duas ou mais pessoas, e essas têm direitos sobre a coisa na sua totalidade, e não sobre partes determinadas da coisa" (CHALHUB, 2010, p. 26). E, assim sendo, a cada um é atribuído o direito sobre uma quota que representa um percentual

do empreendimento sobre aquele todo, sem excluir os direitos dos demais condôminos.

A esse percentual damos o nome de fração ideal, que se presta a delimitar a propriedade de cada condômino no terreno e nas partes comuns da edificação (CHALHUB, 2010, p. 54).



Exemplificando

Veja como essa expressão aparece no registro de um imóvel:

Figura 2.4 | Exemplo de uma matrícula de um apartamento

CARTÓRIO CASTELLO
REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA

Bel. Helvécio Duia Castello
Oficial

LIVRO REGISTRO GERAL Nº 2

MATRÍCULA: 56322 PÁGINA: 1

IMÓVEL: Apartamento nº 1402 com duas Vagas de Garagem nºs 15 e 16 do Edifício "BELLAGIO", que será construído na Rua José Teixeira, nº 228, Praia do Canto, Vitória-ES, e possuirá varanda, sala, uma suíte, dois quartos, banheiro social, copa/cozinha, área de serviço e banheiro de empregada, com área real de 167,27m², área de construção de 136,38m² e a respectiva fração ideal de 0,032563 do terreno que mede 39,00m para a Rua José Teixeira e 20,35m para a Rua Desembargador Sampaio.

PROPRIETÁRIA DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO E INCORPORADORA
INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº [redacted] estabelecida na Rua Professor Edmundo Malizeck, nº 48, Santa Lúcia, Vitória-ES.

MATRÍCULA ANTERIOR: 25.414, deste Cartório. Abertura de Matrícula efetuada em decorrência do Registro do Memorial de Incorporação lançado sob o R-12-25.414, nesta data. Imóvel cadastrado no CIM sob o nº 05.03.038.0506.001 Face 4. Lançado no Protocolo sob o nº 128.313. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 04 de maio de 2004. Eu [assinatura] a conferi. O OFICIAL [assinatura]

Fonte: <<http://www.anuarbachour.com.br/apostila/cartorio-de-registro-de-imoveis>>. Acesso em: 28 nov. 2017.



Exemplificando

Vinícius construiu o Edifício Minha Casa É sua Casa com cinco apartamentos no lote 22, da quadra 01, do Bairro Sion, em Belo Horizonte (MG), cuja propriedade era igualmente dividida entre ele e suas irmãs Vera, Verônica Violeta e Vilma. Vinícius contratou Heitor, advogado de renome da área de Direito Imobiliário, para auxiliá-lo na Instituição do Condomínio. Para facilitar o entendimento do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) quanto à Instituição de Condomínio, Heitor elaborou o seguinte quadro com as informações do edifício:

Quadro 2.1 | Informações de cada unidade autônoma

Proprietário	Unidade de cada proprietário	Fração ideal de cada unidade	Fim a que as unidades se destinam
Vinícius	Apto 101	0,20000	Residencial
Vera	Apto 201	0,20000	Residencial
Verônica	Apto 301	0,20000	Residencial
Violeta	Apto 401	0,20000	Residencial
Vilma	Apto 501	0,20000	Residencial

Fonte: elaborado pela autora.

Além do quadro, e de outras informações relativas ao empreendimento, Heitor discriminou na Instituição de Condomínio as áreas comuns do Edifício Minha Casa É sua Casa, como o *hall* de entrada, o elevador, as escadas e a área de churrasqueira situada no térreo.

Vinícius perguntou a Heitor se seria necessário providenciar o parcelamento do solo para dividir o lote 22 nas 5 unidades do prédio, pois gostaria que cada unidade tivesse uma matrícula individualizada. Heitor esclareceu que a divisão das frações ideais do imóvel entre seus respectivos proprietários era diferente da divisão decorrente do parcelamento do solo. Na primeira, a divisão importaria somente na atribuição de qual fração ideal do terreno seria de propriedade de cada um dos proprietários, sendo estes condôminos de um mesmo edifício, construído em um só lote. Por consequência, o registro da Instituição de Condomínio resultaria na abertura de cinco novas matrículas, uma para cada apartamento do Edifício Minha Casa É sua Casa, mas todas prevendo que o referido prédio está situado no lote 22. Nesse caso, portanto, não houve parcelamento do solo, pois o lote continua sendo o mesmo, não foi dividido em outros lotes. Já no parcelamento do solo, a intenção é parcelar o terreno originário em pelo menos dois lotes diversos. Se fosse esta a intenção de Vinícius, o lote 22 seria dividido em dois lotes, de número 22-A e 22-B, por exemplo, e para cada um dos novos lotes seria aberta uma nova matrícula no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A Instituição de Condomínio deve ser protocolada junto ao Cartório de Registro de Imóveis em conjunto com a Convenção de Condomínio do empreendimento e com os documentos dos proprietários do terreno e, se for o caso, do incorporador (estudaremos esta figura logo adiante), como certidão de nascimento (ou casamento), se pessoa física, ou contrato social e certidão simplificada, se pessoa jurídica. Vale destacar que é sempre importante a consulta às normas estaduais para se certificar dos documentos e procedimentos necessários para registro de um ato no Cartório de Registro de Imóveis.

Vimos, até aqui, como levar ao registro imobiliário a existência de um edifício com suas unidades autônomas. Mas você já deve ter escutado a expressão “venda do imóvel na planta”, não é mesmo? Essa situação implica na venda de uma unidade autônoma que ainda será construída. O dono do empreendimento coloca à venda unidades que ainda não existem, mas que ele promete que construirá e entregará àquele que está se antecipando na aquisição. Essa situação, para o empreendedor, permite-lhe antecipar seus recebíveis, e para o adquirente, algumas vezes, dá-lhe a oportunidade de conseguir preços mais atrativos. Mas, infelizmente, já gerou grandes problemas no passado, com empreendedores não tão idôneos que prometeram e não cumpriram. Diante disso, a Lei n. 4.591/1964 veio a disciplinar a *incorporação imobiliária*, que passou a prever um procedimento específico no Cartório de Registro de Imóveis para legitimar e regularizar a venda de unidades a serem construídas ou em construção, proibindo, inclusive, a venda de unidades futuras que não tenham sido devidamente incorporadas (BRASIL, 1964, art. 28, parágrafo único).

A lista de documentos a ser apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis para registro da instituição de condomínio poderá ser mais extensa, caso a intenção dos proprietários seja a de alienar as unidades do empreendimento antes do término da obra – que, no registro imobiliário, se materializa com o registro da chamada Certidão de Baixa de Construção, emitida pelo competente órgão municipal que atesta a regularidade e a finalização da obra em consonância com o projeto aprovado pelo município, e sua respectiva Certidão Negativa de Débitos na matrícula do imóvel,

emitida pelo INSS, que atesta a quitação dos débitos devidos a este órgão em razão das obras.

Você deve estar se perguntando: e a incorporação vale para casos de loteamento? Ou seja, o loteador pode vender lotes antes de concluir as obras de urbanização, implementando ruas e infraestrutura? Tendo em vista que o art. 28, parágrafo único da Lei n. 4.591/1964, prevê que a incorporação imobiliária precede a venda de unidades a serem construídas, não é comum o registro de incorporação imobiliária de loteamentos, até porque o projeto arquitetônico de um empreendimento como este geralmente prevê lotes, e não imóveis a serem construídos.

Entretanto, trazemos à baila a interpretação de Chalhub (2010), que equipara o incorporador ao loteador de terreno urbano:



Registre-se, por relevante, que, embora o legislador da Lei nº 4.591/1964 tenha visado originalmente a regulamentação do condomínio em edifícios de apartamentos ou conjunto de casas, o certo é que logo após o art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967 supriu a lacuna em relação ao parcelamento do solo urbano, permitindo que tal divisão se faça sob o regime de condomínio especial, por unidades autônomas, “equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação. (CHALHUB, 2010, p. 37)

Mas falemos da figura do incorporador, que é quem se apresentará no registro imobiliário como dono e responsável pelo empreendimento em construção, cujas unidades serão colocadas à venda. Aliás, aqui, vale a transcrição do dispositivo legal que anuncia sua definição:



Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial,

ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador. (BRASIL, 1964, art. 29)

Vale observar do conceito legal que o incorporador pode ser o proprietário do terreno e/ou construtor do empreendimento, ou não. Isto é, não é a sua relação de propriedade com o imóvel que lhe definirá como incorporador, mas sim o seu compromisso, perante terceiros, de desenvolver o empreendimento e realizar a venda das unidades.

Assim, o incorporador pode ser pessoa física ou jurídica desde que seja: (i) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32 da Lei n. 4.591/1964; (ii) o construtor ou corretor de imóveis; ou (iii) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no cartório de imóveis competente (BRASIL, 1964, art. 31).

Além da Instituição de Condomínio, da Convenção de Condomínio e dos documentos pessoais dos proprietários do terreno e do incorporador, o registro da incorporação depende da apresentação ao Cartório de Imóveis dos documentos listados no artigo 32 da Lei n. 4.591/1964.

A intenção do legislador ao impor a incorporação imobiliária foi a de constatar que a documentação relativa ao imóvel, ao

empreendimento e aos proprietários está regular, apta ao registro, reduzindo assim o risco do adquirente de não receber o imóvel, já que a compra, como mencionado, ocorre antes do término da construção, procurando, assim, atestar maior idoneidade do incorporador. Por consequência, a alienação de imóveis em construção sem o prévio registro da incorporação imobiliária é contravenção relativa à economia popular (BRASIL, 1964, art. 66, I), cuja penalidade está estabelecida no art. 10 da Lei n. 1.521/1951.

Outra medida encontrada pelo legislador para oferecer maior proteção àquele que adquire o chamado “imóvel na planta” foi o chamado *patrimônio de afetação*, instituto que previu a possibilidade do incorporador se comprometer a utilizar todos os valores advindos da venda das unidades para pagamento do custo daquele mesmo empreendimento até sua integral quitação, segregando a receita e as despesas daquele empreendimento, de modo a afastá-lo dos riscos de outros empreendimentos desenvolvidos pelo mesmo incorporador.

Caso o incorporador opte por instituir o patrimônio de afetação, todo o patrimônio daquele empreendimento estará destacado do restante do patrimônio do incorporador, e somente responderá por dívidas e obrigações da incorporação respectiva (BRASIL, 1964, art. 31-A, parágrafo 1º). Com isso, além de gerar uma segurança maior aos adquirentes, a incorporadora fica apta a eleger o Regime Especial de Tributação, regido pela Lei nº 10.931/2004, que a submete ao pagamento de tributação com alíquota inferior àquela que pagaria se não constituísse o patrimônio de afetação. Mas, lembre-se: o patrimônio de afetação é uma opção, não é obrigatório!

Por fim, faremos breves comentários acerca do Sistema de Financiamento Imobiliário, regido pela Lei nº 9.514/1997, que permitiu a criação de novas fontes de recursos para o financiamento imobiliário, mediante a criação de um novo título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários (chamado, informalmente, apenas por sua sigla, “CRI”), e de uma companhia securitizadora que adquire créditos imobiliários e emite títulos de crédito que são colocados no mercado financeiro e de capitais (CHALHUB, 2010, p. 268).



A Engenharia de Sucesso Ltda. é a incorporadora e construtora do Ed. Morar Bem, cujas obras tiveram início há menos de um mês. Após o registro da Incorporação Imobiliária, a Engenharia de Sucesso Ltda. alienou uma das unidades a Mauro, parcelando o preço e recebendo em garantia de pagamento a unidade objeto da transação. Visando angariar recursos para prosseguir com a construção, a Engenharia de Sucesso Ltda. cedeu o crédito a uma companhia securitizadora que, por sua vez, emitiu um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e os colocou no mercado financeiro.

O Sistema de Financiamento Imobiliário foi criado para proporcionar ao titular de um crédito imobiliário a possibilidade de descontá-lo por meio de uma cessão de crédito à companhia securitizadora .



Pesquise mais sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário estudando a Lei n. 9.514/1997, que prevê as regras a serem observadas para aplicação do referido sistema.

BRASIL. Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.** Brasília, DF: 20 nov. 1997. Disponível em: <<http://www.biam.com.br/docs/Lei%20n%C2%BA%209514-1997.pdf>>. Acesso em: 2 nov. 2017.

E sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), pesquise mais em:

Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/como-funcionam-as-cris-e-os-fundos-imobiliarios/>>. Acesso em: 2 nov. 2017.

Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/30982/estudo-comparativo-entre-fundos-de-investimentos-imobiliarios-e-certificados-de-recebiveis-imobiliarios>>. Acesso em: 2 nov. 2017.

Disponível em: <http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-fixa-privada-e-publica/certificados-de-recebiveis-imobiliarios.htm>. Acesso em: 2 nov. 2017.

Nesta seção, abordamos diversos institutos com características bem particulares, não é mesmo? Por esse motivo, convidamos você a reler as Seções 2.1, 2.2. e 2.3, visando ao estudo sistemático de todo o conteúdo! Bons estudos e até a próxima unidade!

Sem medo de errar

Caro aluno, a resolução da situação-problema proposta será construída após o estudo sistemático dos conceitos apresentados nesta seção.

Considerando que a Construtora NAK Ltda. pretende promover um loteamento urbano, lembre-se das regras relativas a este instituto para orientar Rodrigo Novaes.

No loteamento, dispensa-se o registro da incorporação imobiliária, que, como visto no estudo desta seção, corresponde ao registro de documentos no Cartório de Registro de Imóveis para permitir a venda de unidades em construção (BRASIL, 1964, art. 28, parágrafo primeiro), o que não se enquadra no escopo do empreendimento que a construtora pretende desenvolver, que abrange somente lotes.

De todo modo, é necessário o registro do loteamento para individualização dos lotes e abertura de suas respectivas matrículas, e para isso devem ser observadas algumas regras atinentes ao registro de lotes rurais, como a obediência à legislação correspondente para seu parcelamento, que determina, dentre outras regras, a impossibilidade de divisão do terreno em áreas de dimensão inferior ao mínimo estabelecido para o módulo rural correspondente (BRASIL, 1965, art. 65), e a necessidade de aprovação do loteamento pela autoridade competente para que seja permitido o registro do loteamento no Cartório de Imóveis (BRASIL, 1966, art. 10).

Como vimos, sem o registro do loteamento (rural ou urbano), os lotes individualizados, mesmo que já estejam subdivididos no terreno, ainda não existem formalmente, pelo que o registro deve anteceder a comercialização dessas unidades.

A um passo do sucesso

Descrição da situação-problema

Isadora é estagiária de Direito em um escritório de advocacia e auxilia a advogada Giovana na elaboração de Instituições de Condomínio de empreendimentos imobiliários. Como Isadora se formou na faculdade neste mês, Giovana disse que pretendia contratá-la, mas, a pedido dos sócios do escritório, aplicou uma prova prática a Isadora e Jéssica, outra candidata à posição de advogada júnior. Isadora queria muito fazer parte da equipe daquele escritório por saber que ali teria grandes chances de crescer profissionalmente. Por esse motivo, estudou bastante. No dia da prova, Giovana pediu a Isadora e Jéssica que elencassem as informações que devem constar em uma Instituição de Condomínio, segundo o Código Civil de 2002. Qual resposta Isadora deve escrever?

Resolução da situação-problema

Em consonância com o artigo 1332, do Código Civil (BRASIL, 2002), o condomínio edilício pode ser instituído por ato entre vivos ou por testamento, desde que seja registrado no Cartório de Registro de Imóveis. O ato deve respeitar os requisitos específicos da Lei n. 4.591/1964, mas, sobretudo, deve conter:

- a) A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns.
- b) A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns.
- c) A finalidade a que as unidades se destinam.

Faça valer a pena

1. Alexandre alienou um imóvel de sua propriedade para Rafael. O bem objeto da transação é tombado, o que constou da Escritura Pública de Compra e Venda celebrada entre as partes. A lei estipula um prazo para

registro da alienação de imóveis tombados e indica o responsável por providenciar o registro.

Diante do exposto, indique a alternativa que preveja corretamente o prazo para registro da alienação de imóvel tombado e o responsável por providenciar o registro:

- a) Prazo de 30 dias para registro, sendo este de responsabilidade de Alexandre.
- b) Prazo de 30 dias para registro, sendo este de responsabilidade de Rafael.
- c) Prazo de 60 dias para registro, sendo este de responsabilidade de Alexandre.
- d) Prazo de 60 dias para registro, sendo este de responsabilidade de Rafael.
- e) Prazo de 60 dias para registro, sendo este de responsabilidade de Alexandre e de Rafael.

2. Leia a afirmativa a seguir:

O condomínio edilício é aquele em que os condôminos se tornam coproprietários de uma parte do bem, denominada área_____, e reservam para si a propriedade_____ de outras partes do bem, denominadas áreas_____ou unidades autônomas.

Escolha qual alternativa a seguir completa as lacunas da afirmativa de forma correta:

- a) Privativa; compartilhada; comuns.
- b) Comum; compartilhada; privativas.
- c) Privativa; exclusiva; comuns.
- d) Comum; exclusiva; privativas.
- e) Privativa; absoluta; exclusivas.

3. Uma das medidas encontradas pelo legislador para oferecer maior proteção àquele que adquire o chamado "imóvel na planta" foi a opção conferida ao incorporador para que todos os valores advindos da venda das unidades sejam utilizados para pagar o custo daquele mesmo empreendimento até sua integral quitação. Em contrapartida, o incorporador tem direito de optar pelo Regime Especial de Tributação, regido pela Lei n. 10.931/2004.

Assinale a alternativa que indique o nome correto do instituto ao qual o texto-base desta questão se refere:

- a) Patrimônio de afetação.
- b) Tombamento.
- c) Parcelamento de solo.
- d) Incorporação imobiliária.
- e) Sistema de financiamento imobiliário.

Referências

BRASIL. Decreto-Lei n. 25, de 30 de novembro de 1937. **Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional**. Rio de Janeiro, RJ: 30 nov. 1937. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0025.htm>. Acesso em: 1 nov. 2017.

BRASIL. Lei n. 1.521, de 26 de dezembro de 1951. **Altera dispositivos da legislação vigente sobre crimes contra a economia popular**. Rio de Janeiro, RJ: 26 dez. 1951. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L1521.htm#art10>. Acesso em: 1 nov. 2017.

BRASIL. Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001. **Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, [...], e dá outras providências**. Brasília, DF: 28 ago. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10267.htm>. Acesso em: 22 out. 2017.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília, DF: 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 1 nov. 2017.

BRASIL. Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004. Brasília, DF: 2 ago. 2004. Disponível em: <<http://www.normaslegais.com.br/legislacao/tributario/lei10931.htm>>. Acesso em: 2 nov. 2017.

BRASIL. Lei n. 4.504, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências**. Brasília, DF: 19 dez. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: 1 nov. 2017.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Brasília, DF: 16 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 1 nov. 2017.

BRASIL. Lei n. 4.947, de 6 de abril de 1966. **Fixa normas de Direito Agrário, dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras providências**. Brasília, DF: 6 abr. 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4947.htm>. Acesso em: 1 nov. 2017.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Brasília, DF: 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 22 out. 2017.

BRASIL. Lei n. 6.766, de 30 de novembro de 1964. **Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências**. Brasília, DF: 30 nov. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 1 nov. 2017.

BRASIL. Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993. **Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências**. Brasília, DF: 21 jun. 1993. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8666cons.htm>. Acesso em: 1 nov. 2017.

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236, CF, e dispõe sobre serviços notariais e registrais.** Brasília, DF: 18 nov. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.** Brasília, DF: 20 nov. 1997. Disponível em: <<http://www.biam.com.br/docs/Lei%20n%C2%BA%209514-1997.pdf>>. Acesso em: 2 nov. 2017.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis.** Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada.** 16. ed.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária.** 3. ed. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2010.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Sobre a qualificação no registro de imóveis.** Arisp, 7 de junho de 2008. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/007-dip-qualificacao-registral.pdf>>. Acesso em: 24 out. 2017.

KONNO, Alyne Yumi. Registro de imóveis. Teoria e prática. 2. ed. São Paulo: Memória Jurídica, 2010. KÜMPEL, Vitor Frederico. **Qualificação dos títulos judiciais pelo oficial de registro de imóveis.** Migalhas, 19 de novembro de 2013. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,M1190608,41046-Qualificacao+dos+títulos+judiciais+pelo+oficial+de+registro+de+imoveis>>. Acesso em: 23 out. 2017.

MELO FILHO, Álvaro. **Princípios do direito registral imobiliário.** Revista de Direito Imobiliário, n. 17/18, jan./dez de 1986. Disponível em: <http://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/RDI017_18/pdf.PDF>. Acesso em: 23 out. 2017.

MINAS GERAIS. Provimento nº 260, de 29 de outubro de 2013. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. **Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça.** Belo Horizonte, 2013. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>>. Acesso em: 14 nov. 2017.

RABELLO, Sonia. O tombamento. In: REZENDE, Maria Beatriz; et al (Org.) **Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural.** 1. ed. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2015.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Tratado de registros públicos e direito notarial.** São Paulo: Atlas, 2014.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Princípio da legalidade e registro de imóveis.** Arisp, 9 de junho de 2008. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-principio-da-legalidade.pdf>>. Acesso em: 23 out. 2017.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. **A transmissão dos imóveis nas incorporações de sociedades anônimas.** Dissertação (Mestrado em Direito)- Faculdade de Direito Milton Campos. Nova Lima: 2008. Disponível em: <<http://www.mcampos.br/u/201503/franciscojoseresenedossantostransmissaodosimoveis.pdf>>. Acesso em: 3 out. 2017.

SANTOS, Rossane Cristina Ferraz dos. **Dos bens públicos e da sua alienação**. [s.n.t.]. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17888&revista_caderno=4>. Acesso em: 1 nov. 2017.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Os serviços notariais e registrais no Brasil**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/obras/os-servicos-notariais-e-registrais-no-brasil>>. Acesso em: 30 set. 2017.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil – Volume único**. 7. ed. São Paulo: Ed. Método, 2017.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. Princípio da territorialidade: estudo sobre a sua relevância no registro (eletrônico) de imóveis. **Revista do Direito Privado** [on-line], v. 69, set./2016. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bo_2006/RDPriv_n.69.07.PDF>. Acesso em: 23 out. 2017.

Registros Públicos II

Convite ao estudo

Bem-vindo à Unidade 3 de Direito Notarial e Registral! Na unidade anterior, você foi apresentado ao tema Registros Públicos, conheceu os princípios que lhe são inerentes, bem como as regras aplicadas ao Registro de Imóveis. Nesta unidade, continuaremos nossos estudos acerca de Registros Públicos explorando as regras referentes ao Registro Civil de Pessoas Naturais, ao Registro de Títulos e Documentos, ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, bem como a outros tipos de registro existentes na legislação brasileira.

Embora a matéria seja muito específica, os serviços prestados pelas serventias que integram o objeto do nosso estudo são de grande utilidade. Você sabia que a certidão de nascimento, a certidão de casamento e a certidão de óbito são emitidas pelo Registro Civil de Pessoas Naturais? Pois bem, esta é somente uma dentre outras atividades cartoriais que estudaremos nesta unidade! Não se pode negar sua importância, não é mesmo?

Leia a matéria com atenção, pesquise o assunto e tente relacioná-lo com suas experiências práticas. Isto o ajudará a conhecer e interpretar conceitos, procedimentos, a prática registral e notarial e a aplicar os conceitos fundamentais a serem estudados.

Com o objetivo de integrá-lo à matéria, buscamos contextualizar parte do conteúdo na estória a seguir: Lívia, estudante do curso de Direito, ao tomar conhecimento de alguns dos serviços prestados por Cartórios de Registros, ficou bastante interessada nesta área do Direito, pelo que decidiu buscar oportunidades de estagiar em diferentes serventias para

que pudesse conhecê-las melhor. Poucas semanas depois da sua decisão, Lívia candidatou-se e foi aprovada para estagiar em um Cartório de Registro de Pessoas Naturais de Belo Horizonte/MG. Apesar de nunca ter trabalhado nesta área, Lívia ficou muito motivada com a nova oportunidade. Wilson, oficial titular do cartório, convocou você, recém-formado em Direito e funcionário do mesmo cartório, para treinar Lívia. Wilson lhe disse que se Lívia alcançasse um bom desempenho, ela passaria a exercer suas funções, e você assumiria novas funções da serventia, passando a receber um salário maior, e a ter sua carteira de trabalho assinada. Lembre-se de que o bom desempenho de Lívia depende do treinamento que você proporcionará a ela. Assim, use todo o conhecimento acumulado para treiná-la da melhor forma possível e alcançar sua promoção!

Você sabe o que deve ensinar a Lívia? Tenha em mente a importância do estudo desta unidade para treinar de forma correta a nova estagiária!

Nesta parte da nossa jornada de estudos, você passará pela Seção 3.1, que tem por objeto o Registro Civil de Pessoas Naturais e suas atribuições, dentre outros assuntos. Na Seção 3.2, trataremos do Registro de Títulos e Documentos e do Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conhecendo suas respectivas atribuições, a exemplo do registro do penhor comum realizado pelo primeiro e do registro de fundações e de sindicatos, de competência do segundo. Por fim, na Seção 3.3, estudaremos outros registros e situações específicas abarcadas pela Lei nº 11.441/2007, pelo Código de Processo Civil de 2015, pelo Registro de Distribuição, pelo Registro de Contratos Marítimos, dentre outros.

Mantenha o foco e bons estudos!

Seção 3.1

Registro Civil de Pessoas Naturais

Diálogo aberto

Caro aluno, nesta seção estudaremos o Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais, sem o qual não seria possível formalizar o registro dos acontecimentos que se enquadram dentre os principais na vida de um ser humano: o nascimento, o casamento e o óbito.

Quantas vezes você já ouviu alguém dizer que o pai da criança foi ao cartório registrar seu nascimento? Ou mesmo que a cerimônia de um casamento seria em determinado dia no cartório e em um outro dia na Igreja? E quanto ao óbito? Já presenciou a necessidade de algum ente próximo ao falecido se deslocar ao cartório para registrar este fato?

Nesta seção você terá a oportunidade de conhecer as regras que limitam a atuação deste tipo de serventia cartorial, sendo possível, a partir de então, compreendê-la sob o ponto de vista técnico.

No contexto de aprendizagem proposto nesta etapa dos nossos estudos, você trabalha em um Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais e recebe a missão de treinar Lívia, uma nova estagiária. Caso Lívia exerça um bom desempenho, você será promovido! Lembre-se disto! No primeiro dia de estágio de Lívia, você a apresentou a todos os colegas de trabalho e explicou, de modo geral, as atividades praticadas na serventia. Lívia disse que gostou muito do local de trabalho, e que seria um prazer fazer parte da equipe. A nova estagiária se mostrou muito disposta a aprender e a fazer um bom trabalho, mas como já era de se esperar, ela pouco sabia a respeito da legislação que regula a atividade registral. Prova disto foi que, ao chegar no primeiro dia de trabalho, ela lhe fez várias perguntas: “Quais são os serviços feitos neste Cartório de Registro de Pessoas Naturais? É aqui que as pessoas registram suas escrituras de compra e venda de imóveis? Ou é aqui que elas vêm quando querem casar-se? Falando em se casar, todos são obrigados a mudarem o nome quando se casam? Qualquer pessoa pode mudar seu próprio nome a qualquer momento injustificadamente?”. Diante destas perguntas,

esclareça a Lívia quais são as atribuições da serventia em que vocês trabalham, bem como as dúvidas sobre o registro do casamento e mudança de nome, como lhe foi questionado.

As respostas às perguntas de Lívia podem ser facilmente encontradas nesta seção, especialmente na parte em que tratarmos sobre as atribuições do Registro Civil de Pessoas Naturais.

Por este motivo, convido-o a iniciar os estudos por meio da leitura do conteúdo do "Não Pode Faltar"! Siga as orientações inseridas neste tópico, realizando as pesquisas e reflexões propostas! Desta forma, ficará mais fácil assimilar a matéria! Bons estudos e até a próxima seção!

Não pode faltar

Caro aluno, nesta seção, estudaremos as atribuições relativas ao Registro Civil de Pessoas Naturais, onde constam as informações atinentes às pessoas físicas.

Dada a importância atribuída a este tipo de serventia cartorial, o legislador determinou a necessidade de haver ao menos um cartório de registro civil de pessoas naturais em cada município (BRASIL, 1994, art. 44, § 2º), excepcionando assim a regra que permite a extinção dos registros e tabelionatos de determinados municípios para os quais não haja candidatos interessados em assumir a serventia.

O município de Serra da Saudade/MG, por exemplo, que contém pouco mais de oitocentos habitantes, conta com um Registro Civil de Pessoas Naturais.

Por outro lado, no caso dos municípios maiores, o legislador autorizou a implantação de um Registro Civil de Pessoas Naturais por distrito, para atender à demanda de forma adequada, o que significa dizer que uma mesma cidade poderá contar com mais de uma serventia deste tipo.

A compreensão da importância do Registro Civil de Pessoas Naturais depende do prévio conhecimento acerca das atribuições a este conferidas.

Na unidade anterior, você conheceu a diferença entre registro e averbação, está lembrado?



De modo geral, o registro representa a inscrição dos atos e fatos jurídicos, atribuindo-lhes os efeitos previstos em lei, ora de constituição de direitos, ora de declaração de direitos. Por outro lado, a averbação tem por objetivo informar todas as alterações referentes aos assentos, aos bens registrados e/ou aos seus titulares. Entretanto, no que tange ao Registro Civil de Pessoas Naturais, os atos de registro e de averbação não seguem necessariamente esta regra, como é o caso do casamento e do divórcio. Embora ambos constituam atos jurídicos, o casamento é objeto de registro e o divórcio, de averbação.

Veja a seguir (descritas no Quadro 3.1) quais os atos registrados no Registro Civil de Pessoas Naturais e quais atos devem ser averbados nesta mesma serventia, conforme estabelecem os art. 9º e 10, do Código Civil c.c art. 29, §1º da Lei 6015/1973:

Quadro 3.1 | Registro e averbação

Atos objeto de registro	Atos objeto de averbação
Nascimento, casamento e óbito.	Sentenças e escrituras públicas de separação, divórcio, anulação e nulidade de casamento, e restabelecimento da sociedade conjugal.
Emancipação por outorga dos pais ou sentença judicial.	Atos judiciais ou extrajudiciais que declararem ou reconhecerem a filiação.
Interdição por incapacidade absoluta ou relativa.	Alterações ou abreviaturas de nome.
Sentença Declaratória de Ausência e de Morte Presumida.	Outras alterações no registro, inclusive decorrentes de retificação.
Opção de nacionalidade	
Sentença e escritura pública de separação, divórcio, anulação e nulidade de casamento, e restabelecimento da sociedade conjugal.	

Trasladação dos assentos de nascimento, casamento e óbito de brasileiros lavrados no exterior.	
Outros registros concernentes ao estado civil.	

Fonte: adaptado de Rodrigues (2014, p. 49).

Dentre os atos ora listados, faremos breves comentários sobre o nascimento, o casamento e o óbito, que são mais comuns nesta seara.

O registro do nascimento ocorrido em território nacional deve se dar no local do parto ou de residência dos pais, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, podendo este ser ampliado para até três meses para os lugares que estejam a uma distância superior a trinta quilômetros do cartório. (BRASIL, 1973, art. 50)

O legislador estabeleceu quem estará obrigado a fazer a declaração de nascimento, inserindo uma ordem de aplicação desta regra em que o pai e a mãe constam em primeiro lugar. Na sequência, diante da falta ou impedimento de um dos pais, o outro deverá fazê-lo no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias do nascimento.

Se houver o impedimento de ambos, o parente mais próximo e que já tenha alcançado a maioridade ficará responsável por realizar a declaração de nascimento. Caso a criança não tenha parentes ou estes estejam impedidos de realizar a declaração, os administradores de hospitais, médicos ou parteiras assumem esta responsabilidade.

O legislador também permite que a declaração seja feita por qualquer pessoa idônea da casa onde ocorrer o parto. Ao final, na ausência ou impossibilidade de todos os anteriores, determina que as pessoas encarregadas da guarda do menor se responsabilizem por sua declaração de nascimento (BRASIL, 1973, art. 52).

O legislador também faculta àqueles que sejam menores de 21 anos e maiores de 18 anos a requererem o próprio registro de nascimento, caso este ainda não tenha ocorrido (BRASIL, 1973, art. 50, §3º).

Embora a lei imponha prazos para declaração de nascimento, não impede que este ocorra após o seu término, exigindo, entretanto, que referido registro se dê no lugar de residência do interessado (BRASIL, 1973, art.46).

O registro de nascimento demanda a apresentação de documentos de identificação do requerente (CPF e Carteira de Identidade), da Declaração de Nascido Vivo, em que constem as intercorrências do parto e do desenvolvimento do neonato (BRASIL, 1990, art. 10, IV).

Perceba como o legislador buscou incentivar o registro de nascimento, elencando várias pessoas como responsáveis por sua realização e permitindo a ocorrência do registro após o término do prazo.

Como não poderia ser diferente, para o registro do casamento o legislador também exigiu a observação de algumas regras.

Em um primeiro momento, os noivos devem passar pela habilitação do casamento. Nesta fase, apresentam uma série de documentos ao Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais do distrito em que residir um dos noivos para que a serventia avalie se estes se encontram habilitados para o casamento. Em seguida, o oficial de registro determina a divulgação do casamento em um local da própria serventia e na imprensa local, abrindo vista dos autos ao Ministério Público para manifestar-se sobre o pedido e ao qual a lei autoriza exigir a apresentação de qualquer documento que considerar necessário.

O Ministério Público poderá impugnar o pedido ou a documentação, caso em que os autos serão encaminhados ao juiz para que decida se o casal está habilitado ao casamento.

Após 15 (quinze) dias contados da fixação do edital no cartório divulgado que o casal pretende se casar, caso não haja qualquer impugnação ou a impugnação do Ministério Público seja rejeitada, a serventia expedirá uma certidão constando que o casal está habilitado a se casar.

Lado outro, ocorrendo a apresentação de impedimento, o oficial dará ciência ao casal para que em 3 (três) dias indiquem as provas que pretendem produzir, e após 10 (dez) dias, ocorrerá a produção de provas pelos oponentes e pelos nubentes. Após oitiva do Ministério Público, em 5 (cinco) dias, o juiz, em igual prazo, decidirá sobre a procedência ou não do impedimento ou causa suspensiva. (BRASIL, 1973, art. 67)

A fase de proclamas somente poderá ser dispensada nos casos previstos em lei, e dada a urgência do casamento, mediante petição ao juiz com os documentos e provas do alegado. (BRASIL, 1973, art. 69)

Ao casamento religioso a lei atribui efeitos civis, desde que observado o disposto em lei (BRASIL, 1988, art. 226, § 2º). Este deve ser registrado no cartório competente, desde que após 30 (trinta) dias contados de sua realização, qualquer interessado apresente o termo do casamento religioso ao cartório que expediu a certidão de habilitação, e observadas as demais regras estabelecidas na Lei 6015/1973. (BRASIL, 1973, art. 73)



Assimile

O juiz decidirá sobre a procedência ou não do impedimento/causa suspensiva, mas a habilitação ao casamento é conferida pelo Oficial, via certificado ou termo nos autos.

Não se esqueça de que a Constituição Federal reconheceu a união estável como entidade familiar, determinando que a lei facilite sua conversão em casamento. (BRASIL, 1988, art. 226, §3º)

Embora esta disposição constitucional fizesse menção somente à união estável entre homem e mulher, tenha em mente que o Supremo Tribunal Federal reconheceu a união estável entre casais do mesmo sexo, por meio da ADI 4.277 e da ADPF 132, em 05 de maio de 2011.

Neste mesmo sentido, o Conselho Nacional de Justiça aprovou uma resolução em 14 de maio de 2013 impedindo que os cartórios de todo o país se recusem a celebrar casamentos homoafetivos.

Mais uma vez, o Estado demonstra seu interesse em formalizar este ato, despidendo-se do preconceito que a lei anterior pudesse sugerir.

Passemos agora ao estudo do registro do óbito, que deve ocorrer em até vinte e quatro horas do falecimento, no cartório de registro civil da localidade onde o indivíduo falecer, salvo exceções legalmente previstas. (BRASIL, 1973, art. 78)

Assim como no nascimento, o legislador determinou uma série de pessoas obrigadas a realizar o registro do óbito, passando desde o cônjuge do falecido até a autoridade policial que porventura encontrar a pessoa morta. (BRASIL, 1973, art. 79)

Aquele que for realizar o registro do óbito deve levar consigo seu documento de identidade, o atestado de óbito, e os documentos pessoais do falecido (Carteira de Identidade, CPF, certidão de casamento, título de eleitor e tantos quantos forem os documentos disponíveis).

O sepultamento somente será autorizado após a apresentação da certidão de óbito (BRASIL, 1973, art. 77), sendo este mais um motivo para que aludido documento seja expedido com urgência.



Pesquise mais

Pesquise mais sobre nascimento, casamento e óbito no link a seguir, que inclui perguntas e respostas sobre estas atividades praticadas no cartório de registro civil de pessoas naturais: BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **O Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais**. Brasília: Corredoria da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/y4JkLX>>. Acesso em: 9 nov. 2017.

Considerando a importância dos atos praticados pelos registros de pessoas naturais, restou estabelecido na Constituição Federal a gratuidade do registro de nascimento e óbito para os reconhecidamente pobres. (BRASIL, 1988, art. 5º, LXXVI)

Neste mesmo sentido, a Lei 9.534/97 alterou a redação do art. 30 da Lei 6.015/1973 e do artigo 45 da Lei 8.935/94, incluindo no rol de gratuidade não só o registro de nascimento e óbito, como também a emissão das primeiras certidões respectivas, alargando o alcance desta norma a todos os cidadãos.

Aos reconhecidamente pobres, entretanto, foi concedido o direito de isenção de emolumentos para emissão de qualquer certidão no Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais, mediante declaração de pobreza. (BRASIL, 1973, art. 30, §1º)

No Registro Civil de Pessoas Naturais, além do registro e da averbação, estão presentes os atos de inscrição, anotação e comunicação.

A inscrição foi expressão utilizada na Lei 6.015/1973 com o mesmo sentido de registro, conforme se vê no art. 29, §2º do referido diploma legal. (RODRIGUES, 2014, p. 50)

A anotação é obrigatória sempre que o oficial fizer um registro ou averbação, devendo no prazo de 5 (cinco) dias anotá-los nos atos anteriores registrados na mesma serventia.

Exemplo disto é a anotação do óbito no registro de casamento do falecido.

Na eventualidade dos registros primitivos estarem em cartório diverso, o oficial expedirá uma comunicação da realização do ato, com resumo do assento, ao oficial em cujo cartório estiverem os registros anteriores, ficando as comunicações arquivadas no cartório que as receber. (BRASIL, 1973, art. 106 e parágrafo único)

Os cartórios, em geral, devem funcionar em dias e lugares estabelecidos pelo juízo competente - atendidas as peculiaridades locais -, em local de fácil acesso ao público e em que os livros e documentos possam ser arquivados com segurança. (BRASIL, 1994, art. 4º)

No que diz respeito aos registros civis de pessoas naturais, entretanto, a norma foi além, determinando a necessidade de seu funcionamento aos sábados, domingos e feriados, em sistema de plantão. (BRASIL, 1994, art. 4º, §1º)

O plantão é necessário para registro de alguns atos nos prazos impostos em lei, a exemplo do óbito, que, como vimos, deve ser registrado em até vinte e quatro horas do falecimento, salvo no caso de exceções legalmente previstas. (BRASIL, 1973, art. 78)



Exemplificando

Ivana foi acometida por uma grave doença e veio a óbito na capital carioca, no hospital em que estava internada. Ela era viúva e só tinha uma filha, Verônica, sendo esta maior e capaz. Logo que soube da morte, a filha, que mora em Parati/RJ, viajou até a capital. Embora tenha ficado muito triste por perder a mãe, Verônica é advogada e sabia que precisava expedir a certidão de óbito para que pudesse realizar o sepultamento. Por este motivo, pediu que o hospital expedisse o atestado de óbito. Logo após, foi à casa dela buscar a carteira de identidade, CPF, certidão de casamento, e título de eleitor da mãe e se certificou de que sua carteira de identidade estava na bolsa. Embora o falecimento tenha ocorrido em um sábado, Verônica sabia que algum cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais da região estaria de

plantão para realizar o registro. Desta forma, Verônica poderia voltar para Parati/RJ, após o enterro, na noite de domingo.

Após estas considerações, passemos a tratar sobre um tema de grande relevância nesta esfera de registro: o nome civil e situações especiais a este relativas.

Ao atribuir um nome a uma pessoa, temos por objetivo principal alcançar uma forma de identificá-la, individualizá-la na sociedade. A lei civil inseriu o nome dentre os direitos da personalidade, pelo que se pode concluir ser este, em regra, intransponível e irrenunciável. O nome era imutável, mas atualmente não se pode mais dizer o mesmo, como veremos ainda nesta seção.

O nome deve ser composto pelo prenome e sobrenome (BRASIL, 2002, art. 11 e 16). O prenome é o primeiro nome de uma pessoa, seja este simples ou composto. Se alguém se chama Carlos Alberto Siqueira, Carlos Alberto será seu prenome.

A lei veda o registro de prenomes que exponham ao ridículo seus titulares (BRASIL, 2002, art. 55, parágrafo único), pelo que se conclui que o direito de escolha dos nomes não é absoluto. Os inconformados podem discutir em juízo a negativa do cartório em promover o registro do nome indicado.

O sobrenome, por sua vez, identifica a qual grupo familiar pertence aquele indivíduo. No exemplo anterior, Siqueira é o sobrenome de Carlos Alberto Siqueira.

O sobrenome pode ser determinado de três formas, conforme o Quadro 3.2 (RODRIGUES, 2014, p. 59):

Caso o indivíduo pertença a uma determinada família e, por consequência, receba o sobrenome por esta utilizado.

Por meio de adoção ou casamento, recebendo, por consequência, o sobrenome da família adotiva ou do cônjuge.

Por ato do interessado, que deve requerer a aquisição do sobrenome ao juiz.

Fonte: adaptado de Rodrigues (2014, p. 59).

O sobrenome advindo da família é obrigatório e será exigido pelo oficial quando do registro do nascimento.

No caso da adoção, a sentença conferirá ao adotado o sobrenome do adotante. Se for adoção bilateral (ou seja, com a substituição de ambos os pais) de um menor de idade, deve-se proceder ao cancelamento do registro de nascimento anterior e a abertura de um novo registro com a nova qualificação do adotado. Por outro lado, se se tratar de adoção de uma pessoa maior de idade ou de adoção unilateral (com a substituição de um dos pais, somente), nesta hipótese, não há cancelamento do registro anterior. (RODRIGUES, 2014, p. 59)

Já no casamento, é autorizado a qualquer dos nubentes acrescentar ao seu o sobrenome de outro (BRASIL, 2002, art. 1565, §1º), ou optar por permanecer com o mesmo sobrenome.

O prenome e o sobrenome de uma pessoa podem se repetir na mesma família. Assim, os pais, além do prenome e do sobrenome repetidos, podem atribuir um agnome ao filho, que deve refletir a relação familiar entre este e o parente com o mesmo nome.



Exemplificando

Maurício e Ana tiveram um filho a quem quiseram dar o nome de João Paulo Nunes, em homenagem ao pai de Maurício. Entretanto, ao

saber da homenagem que receberia, João Paulo sugeriu que o filho e a esposa atribuissem um agnome ao neto. Deste modo, em vez de a criança receber o mesmo nome do avô (João Paulo Nunes), seria chamado de João Paulo Nunes Neto, conservando a homenagem e evitando que ele e o neto se tornassem homônimos.

A lei também protege o pseudônimo adotado pelas pessoas, desde que para a prática de atividades lícitas (BRASIL, 2002, art. 19). No meio artístico encontramos várias pessoas que adotaram o apelido como forma principal de identificação, a exemplo da apresentadora de televisão Xuxa, e do ex-jogador de futebol Pelé.

Entretanto, como alerta Rodrigues, esta proteção não se restringe somente aos apelidos das pessoas que integrem o meio artístico, uma vez que a proteção conferida em lei exige somente que o apelido seja público e notório, dispensando-se que a pessoa que faça uso deste seja famosa (RODRIGUES, 2014, p. 53).

É certo que a alteração do prenome deve obedecer às regras impostas em lei, para que esta não ocorra como forma de acobertar ilícitos por meio da ocultação da identidade de alguém. O artigo 58 e seu parágrafo único (BRASIL, 1973) previram que o prenome deve ser definitivo, permitindo-se, todavia, sua substituição por apelidos públicos e notórios que não sejam proibidos em lei.



Refleta

E você, caro aluno? Concorda com a permissão legal que autoriza a alteração do prenome por um apelido notório ou pseudônimo? Reflita sobre as consequências desta permissão e se há real necessidade de alterar o registro civil de uma pessoa para formalizar o reconhecimento de um apelido.

A alteração do nome também é permitida para proteger pessoa que colabore com a apuração de crime, como no caso de testemunhas que estejam submetidas a coação ou ameaça. (BRASIL, 1973, art. 57, § 7º)

Outra possibilidade já alcançada no direito brasileiro é a alteração do prenome e do gênero no registro civil no caso de transexuais.

A alteração de sexo deve observar as regras impostas para o exercício da medicina e do Biodireito, cujo conteúdo será disponibilizado em outra oportunidade.

Entretanto, não poderíamos tratar do nome civil sem citar um julgado que representa uma evolução sob o ponto de vista registral.



Exemplificando

Acórdão: Direito civil. Recurso especial. Transexual submetido a cirurgia de redesignação sexual. Alteração do prenome e designativo de sexo. Princípio da dignidade da pessoa humana.



[...] Conservar o sexo masculino no assento de nascimento do recorrente, em favor da realidade biológica e em detrimento das realidades psicológica e social, bem como morfológica, pois a aparência do transexual redesignado, em tudo se assemelha ao sexo feminino, equivaleria a manter o recorrente em estado de anomalia, deixando de reconhecer seu direito de viver dignamente. Assim, **tendo o recorrente se submetido a cirurgia de redesignação sexual, nos termos do acórdão recorrido, existindo, portanto, motivo apto a ensejar a alteração para a mudança de sexo no registro civil, e a fim de que os assentos sejam capazes de cumprir sua verdadeira função, qual seja, a de dar publicidade aos fatos relevantes da vida social do indivíduo,** forçosa se mostra a admissibilidade da pretensão do recorrente, devendo ser alterado seu assento de nascimento a fim de que nele conste o sexo feminino, pelo qual é socialmente reconhecido. (BRASIL, 2009, [s.p.], grifo nosso)

Por fim, não se esqueça de que existem outros atos praticados pelo Registro Civil de Pessoas Naturais para os quais foi conferido um tratamento especial, sendo estes a emancipação, a interdição, a ausência, a tutela, a guarda (sujeita à averbação), a união estável e a sentença que altere o estado civil do indivíduo (divórcio, separação, restabelecimento da sociedade conjugal, nulidade e anulação de casamento).



Pesquise mais sobre estes atos praticados pelo registro civil nas lições de Marcelo Rodrigues (RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de Registros**

Públicos e Direito Notarial. São Paulo: Atlas, 2014, p. 96).

Embora não sejam tão comuns como o nascimento, o casamento e o óbito, estes atos conservam sua importância na seara registral.

Prova disto é que o registro da maioria destes atos ocorre em livro especial (Livro E) e deve se dar somente pelo 1º Ofício ou 1º Subdistrito de Registro Civil de Pessoas Naturais, com exceção da guarda do menor, que deve ser averbada no registro de nascimento.

Em outras palavras, se um mesmo município contar com mais de um registro deste tipo, somente a serventia mais antiga, que será denominada 1º Ofício ou 1º Subdistrito de Registro Civil de Pessoas Naturais, poderá realizar o registro destes atos. Esta regra visa dar maior segurança ao registro destes atos, uma vez que aludidos cartórios são mais antigos e têm uma base de dados maior do que a dos demais. (BRASIL, 2014, p. 96 - 101)

Após o estudo desta seção, busque exercitar seu conhecimento na resolução das questões a seguir expostas! Bons estudos e até o nosso próximo encontro!

Sem medo de errar

Caro aluno, após o estudo desta seção, você está pronto para prestar os esclarecimentos que Lívia, a nova estagiária do Cartório onde você trabalha, lhe solicitou, não é mesmo?

Em resposta à primeira pergunta formulada, você deve esclarecer quais são os serviços realizados pelos cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais. Deste modo, você deve esclarecer à estagiária que, no cartório, existem atos típicos de registro e outros submetidos à averbação, enumerando-os da seguinte forma:

1) Atos que são objeto de registro: nascimento, casamento e óbito; emancipação por outorga dos pais ou sentença judicial; interdição por incapacidade absoluta ou relativa; sentença declaratória de ausência e de morte presumida; opção de nacionalidade; sentença e escritura pública de separação, divórcio, sentença de anulação e nulidade de casamento, e restabelecimento da sociedade conjugal; traslado dos assentos de nascimento, casamento e óbito de brasileiros lavrados no exterior; outros registros concernentes ao estado civil.

2) Atos objeto de averbação: sentenças e escrituras públicas de separação, divórcio, sentença de anulação e nulidade de casamento, e restabelecimento da sociedade conjugal; atos judiciais ou extrajudiciais que declararem ou reconhecerem a filiação; alterações ou abreviaturas de nome; outras alterações no registro, inclusive decorrentes de retificação.

Após listar os atos de responsabilidade desta serventia, você deve esclarecer a Lívia que o registro das escrituras de compra e venda de imóveis é atribuído ao Cartório de Registro de Imóveis e não ao Registro Civil de Pessoas Naturais que, como o próprio nome revela, realiza o registro de atos concernentes às pessoas físicas.

Como já mencionado em resposta à pergunta anterior, o casamento é registrado em cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais e nesta serventia os nubentes podem optar por acrescentar o sobrenome do outro ao seu, não se encontrando esta possibilidade na esfera de obrigações.

Esclareça a Lívia que o nome civil é uma forma de identificar as pessoas e, embora seu caráter imutável venha sofrendo mitigações, a mudança de nome demanda a observância de uma série de regras previstas em lei, como no caso da substituição do prenome por apelido notório.

Avançando na prática

O nascimento de Isabel

Descrição da situação-problema

Valéria e Alfredo tiveram sua primeira filha, Isabel, na tarde de ontem. O casal mora em Ubatuba/SP, mas o parto ocorreu em São

Paulo. Você, residente na capital paulista, é advogado e muito amigo do casal, e foi ao hospital para conhecer o bebê. Na oportunidade, Alfredo lhe pediu que esclarecesse o que ele deveria fazer para registrar a criança e emitir sua certidão de nascimento. Esclareça onde Alfredo deve ir, qual prazo deve observar para realizar a declaração de nascimento, quais documentos deve levar e, se for o caso, o que deve pagar para a serventia cartorial.

Resolução da situação-problema

Nesta situação, esclareça a Alfredo que este deve comparecer ao Registro Civil de Pessoas Naturais do lugar do parto (o subdistrito correspondente em São Paulo/SP) ou de domicílio dos pais (Ubatuba/SP), no prazo de 15 dias contados da data do nascimento (BRASIL, 1973, art. 50).

Na oportunidade, Alfredo deve levar a Declaração de Nascimento Vivo expedida pelo hospital, seu CPF e Carteira de Identidade.

Esclareça a ele que o registro do nascimento e a primeira certidão são realizados gratuitamente pelo cartório, conforme estabelece a redação do art. 30 da Lei 6015/1973 e do artigo 45 da Lei 8.935/94.

Faça valer a pena

1. Leia as afirmativas a seguir acerca do casamento no registro civil:

- 1) A fase de habilitação do casamento depende da apresentação de uma série de documentos ao cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais.
- 2) O Ministério Público poderá impugnar o pedido ou a documentação apresentados pelos nubentes, caso em que os autos serão encaminhados ao juiz para que decida se o casal está habilitado ao casamento.
- 3) A fase de proclamas não pode ser dispensada em nenhuma hipótese.

Está(ão) correta(s) a(s) afirmação(ões) disposta(s) nos itens:

- a) 1 e 2
- b) 1 e 3
- c) 2 e 3
- d) 1 somente
- e) 3 somente

2. Miriam ficou viúva e precisou expedir a certidão de óbito de Cláudio, seu falecido marido. O óbito ocorreu no domingo, em Nova Lima/MG, cidade onde se encontra o hospital em que Cláudio estava internado. Entretanto, Miriam reside em Belo Horizonte/MG. Após ser informada do óbito, o hospital indicou um responsável para esclarecer a Miriam alguns pontos sobre o registro de óbito.

Escolha a alternativa que preveja de forma correta o cartório em que o óbito deve ser registrado e o dia do registro, com sua respectiva motivação.

- a) Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais de Belo Horizonte/MG, na próxima segunda-feira, tendo em vista que as serventias não funcionam aos domingos.
- b) Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais de Nova Lima/MG, na próxima segunda-feira, tendo em vista que as serventias não funcionam aos domingos.
- c) Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais de Belo Horizonte/MG, no domingo (dia do óbito).
- d) Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais de Nova Lima/MG, no domingo (dia do óbito).
- e) Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais de Nova Lima/MG, em qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados.

3. Leia a afirmativa a seguir:

O nome deve, necessariamente, ser composto pelo _____, que é o primeiro nome de uma pessoa, seja este simples ou composto; e _____, que identifica a qual grupo _____ pertence aquele indivíduo.

Escolha a alternativa que complete, na ordem indicada, as lacunas da afirmativa apresentada.

- a) sobrenome; agnome; social
- b) prenome; sobrenome; familiar
- c) agnome; prenome; social
- d) sobrenome; prenome; familiar
- e) agnome; sobrenome; social

Seção 3.2

Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas

Diálogo aberto

Caro aluno, que bom tê-lo de volta aos estudos! Nesta seção, você ampliará seu conhecimento sobre Registros Públicos por meio do estudo do Registro de Títulos e Documentos e do Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Ao primeiro deles foi atribuído, por exemplo, o registro do Penhor Comum, garantia estudada no âmbito dos Direitos Reais. Já o Registro Civil de Pessoas Jurídicas é encarregado do registro das associações, dos partidos políticos, dentre outros.

É possível que você já tenha ouvido falar destes institutos, correto? Mas você sabe responder, por exemplo, por que as associações e os partidos políticos não são registrados na Junta Comercial do estado respectivo?

Pois bem, esta seção buscará responder esta e outras questões relacionadas a estes tipos de registro.

Inicialmente, convido-o a retomar nosso contexto de aprendizagem em que você, caro aluno, ficou incumbido de treinar Lívia, a nova estagiária do cartório em que você trabalhava.

Após um ano naquela serventia, Lívia apresentou-se como uma excelente estagiária, sempre pronta para aprender e para trabalhar. Você, que havia recebido uma excelente proposta para trabalhar em um Cartório de Registro de Títulos e Documentos, decidiu por convidá-la a trabalhar consigo na nova serventia. Para sua surpresa, ela logo aceitou, mas, assim como ocorreu no início do primeiro estágio, ela não sabia muito bem as funções que exerceria. E veja o problemão que ela teve que enfrentar! Um credor de um contrato de compra e venda pediu ao cartório para condenar o respectivo devedor em perdas e danos pelo descumprimento do acordo formal registrado e assinado por ambos os envolvidos no mesmo estabelecimento. E aí ficou aquela dúvida na cabeça de Lívia:



- O Cartório de Registro de Títulos e Documentos tem atribuição legal para julgar eventual conflito de interesse motivado pelo descumprimento de alguma obrigação contida em um contrato registrado no mesmo estabelecimento?
- Qual é a vantagem de se registrar documentos em Cartórios dessa natureza?
- Qual é o prazo limite para que o registro do documento possa garantir efeitos desde a sua assinatura?

Diante dessas questões, você deve enumerar as atribuições de Cartório de Registro de Títulos e Documentos e responder as perguntas formuladas por Lívia.

As atribuições do Cartório de Registro de Títulos e Documentos serão estudadas nesta seção e lhe servirão de base para treinar Lívia nesta nova função.

Dedique-se aos estudos para que você esteja preparado para treinar Lívia, o que certamente o ajudará a progredir neste cartório em que começou a trabalhar!

Será um prazer fazer parte desta jornada de estudos com você! Vamos começar?

Não pode faltar

Bem-vindo à Seção 3.2 de Direito Notarial e Registral!

Iniciaremos nossos estudos tratando do **Registro Civil de Pessoas Jurídicas**, competente para realizar o registro de sociedades simples, associações, fundações, organizações religiosas e partidos políticos.

Os atos próprios do registro de pessoas jurídicas, como ensina Rodrigues (2014, p. 109), são:

a) A inscrição dos atos constitutivos das sociedades, religiosas, as sociedades civis que revestirem as formas previstas nas leis comerciais, exceto as anônimas, e os atos constitutivos dos partidos políticos, além dos demais atos previstos no art. 114 da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973, art. 114);

b) Registro em sentido estrito dos jornais, periódicos, oficinas impressoras referidos no art. 8º da Lei 5.250/1967, dentre outros, previstos na Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973, art. 114, parágrafo único, a 121);

c) Matrícula dos jornais e demais publicações periódicas, empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias, dentre outros previstos na Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973, art. 122 e 123);

d) Averbação de declarações, conforme previsto no art. 123, §2º, da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973, art. 123, §2º).

O registro dos atos constitutivos da pessoa jurídica é indispensável à sua existência legal. (BRASIL, 1973, art. 119)



Assimile

Vale ressaltar, entretanto, que o registro de determinadas pessoas jurídicas, às quais se atribui o caráter empresarial, deve ocorrer na Junta Comercial e não no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas objeto deste estudo.

Em outras palavras, as sociedades simples são registradas no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, ao passo que as sociedades empresárias devem ser registradas nas Juntas Comerciais.



Pesquise mais

É muito importante, caro aluno, que você tenha em mente a diferença entre sociedade simples e empresária. Pesquise mais sobre a diferença entre estas por meio do link a seguir indicado: BRITO. Rogério Toscano de. O empresário, o não empresário e as sociedades simples e empresárias no Código Civil de 2002. **Verba Juris**, n. 2, jan./dez. 2003. Disponível em: <<https://goo.gl/ckSkmp>>. Acesso em: 8 dez. 2017.

A lei civil determinou o prazo de 30 (trinta) dias contados da constituição da sociedade para requerimento de sua inscrição junto

ao Cartório de Pessoas Jurídicas do local de sua sede. (BRASIL, 2002, art. 998)

Ao receber um ato constitutivo de qualquer pessoa jurídica, o oficial registrador deve verificar se estão presentes as seguintes informações (BRASIL, 1973, art. 120):

a) Denominação, fundo social, se houver, fins e a sede da associação ou fundação, e o tempo de sua duração;

b) O modo como se administra e representa a sociedade, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

c) Se o estatuto, o contrato ou o compromisso é reformável, no tocante à administração, e de que modo;

d) Se os membros respondem ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

e) As condições de extinção da pessoa jurídica e, nesse caso, o destino do seu patrimônio;

f) Os nomes dos fundadores ou instituidores e dos membros da diretoria, provisória ou definitiva, com indicação da nacionalidade, estado civil e profissão de cada um, bem como o nome e residência do apresentante dos exemplares.

Ao oficial de registros não cabe avaliar o objeto da pessoa jurídica e suas características, desde que estes respeitem os limites impostos por lei.

Se, porventura, o ato constitutivo apresentado a registro tiver seu objeto ou circunstâncias correspondentes a atividades ilícitas, contrárias ou perigosas ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes, o oficial de registro deve sobrestar o processo de registro e suscitar dúvida ao juiz, que decidirá sobre a possibilidade ou não de registro nos termos apresentados. (BRASIL, 1973, art. 115 e parágrafo único)



Exemplificando

Rubens é professor de Direito Notarial e Registral e em sua última aula tratou sobre o Registro Civil de Pessoas Jurídicas. Naquela oportunidade, esclareceu à turma que o oficial de registro não pode questionar as atividades a serem exercidas pela pessoa jurídica, desde que o objeto do ato constitutivo seja lícito. Érica, que sempre foi ótima

aluna, após ouvir atentamente a explicação, indagou ao professor: "Então se dois médicos decidem constituir uma pessoa jurídica para trabalharem atendendo pacientes com problemas cardíacos, não cabe ao oficial de registro questionar o objeto desta sociedade. Por outro lado, se duas pessoas pretendem constituir uma sociedade simples para venda de drogas ilícitas, o oficial do cartório estará impedido de realizar o registro, devendo suscitar dúvida ao juiz, que determinará se o registro será autorizado ou não, correto?" Rubens, muito orgulhoso da aluna, respondeu: "Excelente exemplo, Érica!"

O cartório de registro de pessoas jurídicas terá o Livro A para registro dos atos constitutivos das pessoas jurídicas, suas averbações e alterações, e o Livro B, em que são matriculados jornais, revistas, demais periódicos, oficinas impressoras, empresas jornalísticas e de radiodifusão, suas averbações e modificações. Este tipo de cartório também terá um Livro de Protocolo em que são listadas as prenotações.

Após o registro da pessoa jurídica no cartório, será possível constatar os seguintes efeitos:

- a) **Pessoais:** a pessoa jurídica assume personalidade própria, não se confundindo com seus sócios, ou associados, ou membros, etc.;
- b) **Patrimoniais:** a pessoa jurídica dispõe de patrimônio próprio, que não se confunde com o patrimônio de seus integrantes, exceto em caso de desconsideração da personalidade jurídica, nos termos do art. 50 do Código Civil;
- c) **Obrigacionais:** a pessoa jurídica assume diretamente as obrigações por ela contraídas;
- d) **Processuais:** os atos praticados pela pessoa jurídica ensejam a propositura de ação em face dela própria.

Façamos agora um breve relato sobre **o registro de determinadas pessoas jurídicas**, começando pelos **partidos políticos**, que devem observar as disposições contidas na Lei nº 9.096/95 e na Resolução - TSE nº 23.465/15.

A criação de um partido político depende da elaboração, por no mínimo 101 (cento e um) eleitores com domicílio eleitoral em pelo menos 1/3 dos Estados, de um programa e do estatuto do partido, que devem eleger, na forma do estatuto, os dirigentes nacionais provisórios. Deve ser protocolado no cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente em Brasília/DF, uma vez que os partidos políticos somente podem ser criados da capital federal, um requerimento assinado pelos fundadores do partido, bem como uma cópia autêntica da reunião em que foi fundado o partido; exemplares do Diário Oficial em que foi publicado o programa do estatuto e a relação dos fundadores do partido com sua respectiva qualificação.

Após o registro no Cartório, o partido político terá completado a primeira etapa a este exigida.

Em até 100 (cem) dias contados do registro civil do partido político no Cartório, sua criação deve ser informada ao Tribunal Superior Eleitoral, seguindo as demais etapas até o registro do estatuto e do órgão de direção nacional do Tribunal Superior Eleitoral.

O cancelamento do registro civil dos partidos políticos ocorrerá se este se dissolver, incorporar-se a outro ou fundir-se com outro partido. (BRASIL, 2015, art. 50)



Pesquise mais

Continue com a pesquisa sobre partidos políticos para compreender as demais etapas exigidas para que este esteja apto a atuar no cenário político brasileiro. Leia o resumo contido no site do TRE-MG, no link a seguir indicado: BRASIL. **Criação e registro de partidos políticos.** Disponível em: <<https://goo.gl/cFKbBZ>>. Acesso em: 20 nov. 2017.

Outra pessoa jurídica que deve ser registrada em cartório é a associação. O Código Civil de 2002 estabeleceu que as associações são formadas pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos, embora seja admitido o lucro das associações, desde que este seja revertido para consecução do seu objeto. (BRASIL, 1999, art. 1º, § 1º)

As associações, observadas as regras impostas pela Lei nº 9.790/1999, podem ser Organizações de Interesse Público, ou seja,

organizações sem fins lucrativos que tenham dentre seus objetivos sociais pelo menos um dos elencados no art. 3º da Lei 9.790/1999, como a promoção da assistência social, da cultura, da educação, da saúde, dentre outras.

As Organizações Sociais, por sua vez, são pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, cujas atividades sejam dirigidas ao ensino, à pesquisa científica, ao desenvolvimento tecnológico, à proteção e preservação do meio ambiente, à cultura e à saúde, atendidos os requisitos previstos legalmente, e têm como pressuposto para se qualificarem como tal o registro no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas. (BRASIL, 1998, art. 1º e 2º)

O legislador também inseriu as Organizações Religiosas dentre as pessoas jurídicas, estabelecendo sua livre criação, organização, estruturação interna e funcionamento, vedando ao poder público que lhes negue o registro de seus atos constitutivos (BRASIL, 2002, art. 44, § 1º). Seus atos constitutivos devem ser inscritos no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, e, não obstante a lei vede a negativa de seu registro, devem estar presentes para tanto os elementos de constituição determinados em lei.

As fundações também devem ser registradas no Registro de Pessoas Jurídicas, devendo seu instituidor observar as regras contidas na legislação vigente, em especial, o disposto nos artigos 62 a 69, CC, que exigem que a criação desta pessoa jurídica se dê por meio de escritura pública ou testamento, determina os fins para os quais ela estará autorizada a ser constituída (assistência social, cultura, educação, etc.), e delimita suas demais características.

O registro de sindicatos no Registro Civil de Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos foi reconhecido como suficiente para conferir personalidade jurídica a estes, conforme julgado proferido pelo Superior Tribunal de Justiça.



Exemplificando

Veja o julgado a seguir, que demonstra este mesmo entendimento por parte do STJ:



ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL.

RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE ATIVA. SINDICATO.

REGISTRO. MINISTÉRIO DO TRABALHO. INEXIGIBILIDADE.

PREQUESTIONAMENTO. DISPOSITIVOS LEGAIS. OCORRÊNCIA.

I - A matéria concernente à dispensabilidade do registro da entidade sindical no Ministério do Trabalho, em face dos arts. 18, do Código

Civil, e 119, da Lei nº 6.015/73, foi efetivamente apreciada pelo Tribunal a quo, atendendo ao requisito do prequestionamento exigido para a admissão do recurso especial.

II - A jurisprudência da 1ª Seção desta Corte é uníssona no sentido de que **o sindicato adquire sua personalidade jurídica no momento de seu registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas, sendo desnecessário o registro junto ao Ministério do Trabalho.**

III - Agravos regimentais improvidos. (BRASIL, 2001, [on-line])

Não poderíamos deixar de citar que o Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas realiza o registro da Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI, aquela que terá somente um integrante, devendo este constituir um patrimônio não inferior a 100 salários mínimos, que limitará a responsabilidade desta empresa. (BRASIL, 2002, art. 980-A)



Refleta

Como já mencionado, as atividades empresárias devem ser registradas na Junta Comercial, segundo o Código Civil vigente. Diante disso, você acredita que o registro da EIRELI no cartório de pessoas jurídicas está correto, já que esta é uma empresa, como o próprio nome indica?

A Sociedade de Propósito Específico-SPE é uma modalidade que pode ser registrada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas. Tem como característica própria a delimitação de seu objeto e, muitas vezes, de seu prazo de duração. Seu registro em cartório ocorrerá diante da ausência de atividade empresarial em seu objeto. Do contrário, seu registro deve ocorrer na Junta Comercial.

Passemos agora ao estudo do Cartório de Títulos e Documentos, que ficou responsável pelo registro de instrumentos citados na Lei de Registros Públicos, além daqueles cuja competência registral não foi estabelecida legalmente, senão vejamos:

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

I - dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;

II - do penhor comum sobre coisas móveis;

III - da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;

IV - do contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10 da Lei nº 492, de 30-8-1934;

V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária;

VI - do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros (art. 19, § 2º do Decreto nº 24.150, de 20-4-1934);

VII - facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação.

Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício. (BRASIL, 1973, art. 127)

Como ensina Rodrigues (2014), a função do Registro de Títulos e Documentos é de conservação dos documentos e prova de sua existência ou das obrigações nestes contidas. (RODRIGUES, 2014, p. 113)

O oficial do Cartório de Títulos e Documentos não será responsável pelos vícios porventura encontrados no documento registrado, respondendo somente se agir com má-fé para a prática do ato ou se o vício for apurado no processo de registro (BRASIL,

1973, art. 157). O oficial deve recusar o registro de documento que não revista as formalidades legais (BRASIL, 1973, art. 156), mas a ele a lei não atribuiu a função de pacificar conflitos entre as partes de um documento levado a registro, devendo os interessados buscarem a solução na via judicial.

A Lei de Registros Públicos determinou um prazo de 20 dias contados da data de assinatura do documento para que seu registro no Títulos e Documentos passe a ter efeitos desde a data de assinatura. Ultrapassado este prazo, os efeitos do registro serão considerados a partir da data em que o documento foi apresentado. (BRASIL, 1973, art. 130 e parágrafo único)



Exemplificando

Flávia e Adolfo realizaram o sonho de comprar a casa própria! Entretanto, devem mobiliar o imóvel antes de se mudar, pelo que resolveram comprar móveis de “segunda mão” para economizarem. Embora os vendedores tenham sido muito agradáveis, despertando a confiança do casal, Adolfo é advogado e quis se resguardar mediante a elaboração de um Contrato Particular de Compra e Venda de Móvel com cada um dos vendedores. Como Flávia atua na área de artes plásticas, não entende muito bem sobre este tipo de negociação, mas se disponibilizou a auxiliar Adolfo, comprometendo-se a levar os contratos assinados a registro no Cartório de Títulos e Documentos. Adolfo esclareceu a Flávia que, como os contratos foram todos assinados em 10/11/2017, deveriam ser registrados em até 20 dias contados desta data, para que os efeitos do registro dos contratos ocorressem desde a data de sua assinatura. Caso o registro ocorresse após o decurso do prazo, os efeitos do registro só ocorreriam a partir da data de apresentação.

O Cartório de Títulos e Documentos escolhido para registro deve estar no domicílio das partes contratantes. (BRASIL, 1973, art. 130)

Elegemos neste ponto alguns documentos cujo registro deve ocorrer no Cartório de Títulos e Documentos para facilitar sua compreensão.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Coisa Móvel é um deles (BRASIL, 2002, art. 1361, §1º). Por este instituto, a obrigação assumida

pelo devedor é garantida por meio de um bem móvel, havendo, a partir da constituição da alienação fiduciária, o desdobramento da posse do referido bem. O devedor conserva a posse direta do bem, nascendo para o credor a posse indireta deste. Após o vencimento da dívida, caso esta não seja paga, o credor deve vendê-la a terceiros, utilizando o valor auferido com a venda para quitação do seu crédito e restituindo ao devedor o saldo que porventura houver. (BRASIL, 2002, art. 1364)

O Código Civil condiciona a constituição deste tipo de garantia ao registro no Títulos e Documentos, reforçando a importância deste instituto (BRASIL, 2002, 1361, §1º).

(i) O penhor comum, que recai sobre joias, deve ocorrer no Cartório de Títulos e Documentos em observância ao disposto no art. 1432, CC (BRASIL, 2002).

(ii) o penhor de direitos e títulos de crédito, e o penhor de veículos devem ser levados a registro no Títulos e Documentos, e para estes, o legislador também condicionou sua constituição ao efetivo registro (BRASIL, 2002, art. 1452 e 1462).

Por fim, vamos tratar das notificações extrajudiciais, outra atribuição conferida ao Cartório de Títulos e Documentos, que permite o envio de uma carta a determinada pessoa para que esta tome conhecimento de algum fato ou para reforçar alguma obrigação por esta assumida, requerendo providências.

Deste modo, se, por exemplo, um devedor não efetuou o pagamento na data avençada, o credor poderá elaborar uma Notificação Extrajudicial requerendo ao devedor que promova o pagamento do débito, enviando referida notificação a este por meio do Cartório de Títulos e Documentos. Além de formalizar a cobrança por meio de um documento entregue pelo cartório, o credor terá consigo uma cópia da notificação com a assinatura de quem a receber, o que poderá aproveitar como prova em eventual ação de cobrança que venha a ajuizar.

Importante frisar que para as notificações extrajudiciais foi admitida a escolha de cartório de títulos e documentos situado em circunscrição diversa da do domicílio do devedor, conforme inteligência do Enunciado nº 427 da V Jornada de Direito Civil.

Pois bem, chegamos ao final de mais uma seção! Aguardo você na próxima etapa de nossos estudos!

A leitura desta seção foi importante para que você, caro aluno, possa orientar Lívia sobre as atribuições típicas do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, não é mesmo? Lembra-se que um credor teria solicitado ao funcionário do cartório que eles condenassem o seu devedor em perdas e danos por descumprimento contratual, cujo documento foi registrado naquele estabelecimento?

Para esclarecer a Lívia quais são as atribuições, não se esqueça de buscar o fundamento legal!

As atribuições listadas pela Lei de Registros Públicos estão contidas em seu art. 127, segundo o qual o Cartório de Títulos e Documentos tem por função transcrever (i) os instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor; (ii) o penhor comum sobre coisas móveis; (iii) a caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador; (iv) o contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10 da Lei nº 492, de 30-8-1934; (v) o contrato de parceria agrícola ou pecuária; (vi) o mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros (art. 19, § 2º do Decreto nº 24.150, de 20-4-1934); (vii) quaisquer documentos, para sua conservação.

O parágrafo único do mencionado art. 127 determina ainda que caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício. (BRASIL, 1973, art. 127)

Além destas atribuições, lembre a Lívia de que o Cartório de Títulos e Documentos também é competente para o envio de notificações extrajudiciais aos destinatários indicados pelos requerentes!

Feitos estes esclarecimentos, passemos agora a responder as perguntas apresentadas por Lívia, quais sejam:

a) O Cartório de Registro de Títulos e Documentos tem atribuição legal para julgar eventual conflito de interesse motivado pelo descumprimento de alguma obrigação contida em um contrato registrado no mesmo estabelecimento?

Resposta: em resposta a esta pergunta, esclareça a Lívia que o oficial do Cartório de Títulos e Documentos não será responsável pelos vícios porventura encontrados no documento registrado, respondendo somente se agir com má-fé para a prática do ato ou se o vício for apurado no processo de registro (BRASIL, 1973, art. 157). O oficial deve recusar o registro de documento que não revista as formalidades legais (BRASIL, 1973, art. 156), mas a ele a lei não atribuiu a função de pacificar conflitos entre as partes de um documento levado a registro, devendo os interessados buscarem a solução na via judicial.

b) Qual é a vantagem de se registrar documentos em Cartórios dessa natureza?

Resposta: a esta pergunta, esclareça a Lívia que a vantagem de se registrar algum documento no Cartório de Títulos e Documentos é a sua conservação e a prova de sua existência ou das obrigações nestes contidas.

c) Qual é o prazo limite para que o registro do documento possa garantir efeitos desde a sua assinatura?

Resposta: a Lei de Registros Públicos determinou um prazo de 20 dias contados da data de assinatura do documento para que seu registro no Títulos e Documentos passe a ter efeitos desde a data de assinatura. Ultrapassado este prazo, os efeitos do registro serão considerados a partir da data em que o documento foi apresentado à serventia (BRASIL, 1973, art. 130 e parágrafo único).

Avançando na prática

Desenhando o futuro

Descrição da situação-problema

Elis é recém-formada no curso de Direito e, desde então, decidiu que trabalhará por conta própria, captando clientes e buscando solucionar suas demandas da melhor forma possível. Recentemente, foi procurada por Maurício, um desenhista que pretende constituir uma sociedade simples em que trabalhará com a irmã Ana Lúcia na produção de histórias em quadrinhos. Maurício esboçou o ato constitutivo da sociedade e contratou Elis para adequar referido ato às condições legais impostas para registro do referido ato no

Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, uma vez que este expediu nota devolutiva ao Maurício negando o registro pela ausência de informações que são exigidas legalmente. Diante disso, quais informações necessariamente devem constar no referido ato constitutivo, segundo a legislação vigente, para permitir seu registro?

Resolução da situação-problema

Caro aluno, para ajustar o ato constitutivo que Maurício pretende registrar no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, você deverá inserir as seguintes informações no referido documento:

a) Denominação, fundo social, se houver, fins e a sede da associação ou fundação, e o tempo de sua duração;

b) O modo como se administra e representa a sociedade, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

c) Se o estatuto, o contrato ou o compromisso é reformável, no tocante à administração, e de que modo;

d) Se os membros respondem ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

e) As condições de extinção da pessoa jurídica e nesse caso o destino do seu patrimônio;

f) Os nomes dos fundadores ou instituidores e dos membros da diretoria, provisória ou definitiva, com indicação da nacionalidade, estado civil e profissão de cada um, bem como o nome e residência do apresentante dos exemplares (BRASIL, 1973, art. 120).

Faça valer a pena

1. Alice está muito decepcionada com a situação econômica do Brasil e resolveu que criará um partido político para tentar atuar de forma direta e resolver este problema, de acordo com seus ideais. Diante disso, entrou em contato com Gilson, seu advogado, para perguntar a este quais providências iniciais ela deveria tomar para concretização deste sonho.

Assinale a alternativa a seguir que indica as providências iniciais a serem tomadas por Alice para constituição de um partido político, de acordo com a lei vigente.

- a) Elaboração, por no mínimo 10 eleitores com domicílio eleitoral em pelo menos três Estados, de um programa e do estatuto do partido, que deve ser protocolado no cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente em Brasília/DF.
- b) Elaboração, por no mínimo 10 eleitores com domicílio eleitoral em pelo menos três Estados, de um programa e do estatuto do partido, que deve ser protocolado no cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas de sua sede.
- c) Elaboração, por no mínimo 101 eleitores com domicílio eleitoral em pelo menos 1/3 dos Estados, de um programa e do estatuto do partido, que deve ser protocolado no cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente em Brasília/DF.
- d) Elaboração, por no mínimo 101 eleitores com domicílio eleitoral em pelo menos 1/3 dos Estados, de um programa e do estatuto do partido, que deve ser protocolado no cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas de sua sede.
- e) Elaboração, por no mínimo 101 eleitores com domicílio eleitoral em pelo menos 1/3 dos Estados, de um programa e do estatuto do partido, que deve ser protocolado no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente em Brasília/DF.

2. Sobre o Registro Civil de Pessoas Jurídicas pode-se afirmar que:

- I- O registro de sindicatos no Registro Civil de Pessoas Jurídicas foi reconhecido como suficiente para conferir personalidade jurídica a estes;
- II- O Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas não realiza o registro da Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI simples, por ser esta um tipo de empresa;
- III- As fundações também devem ser registradas no Registro de Pessoas Jurídicas, devendo seu instituidor observar as regras contidas na legislação vigente, em especial, o disposto nos artigos 62 a 69, CC, que exigem que a criação desta pessoa jurídica se dê por meio de escritura pública ou testamento.

Está(ão) correta(s) somente a(s) afirmação(ões):

- a) I somente;
- b) II somente;
- c) III somente;
- d) I e II somente;
- e) I e III somente;

3. Observe o texto a seguir:

O Contrato de Alienação Fiduciária de Coisa Móvel é um instituto, por meio do qual a obrigação assumida pelo devedor é garantida por um bem móvel, havendo, a partir da constituição da alienação fiduciária, o desdobramento da_____do referido bem. Após o vencimento da dívida, caso esta não seja paga, o credor deve_____, para quitação do seu crédito, restituindo ao devedor o saldo que porventura houver (BRASIL, 2002, art. 1364).

O Código Civil condiciona a constituição deste tipo de garantia ao registro no_____, reforçando a importância deste instituto (BRASIL,2002, 1361, §1º).

Escolha a alternativa que preveja corretamente as palavras que completam o texto em destaque.

- a) posse - vender o móvel a terceiros - Títulos e Documentos
- b) posse - tomar o móvel para si – Registro Civil de Pessoas Jurídicas
- c) propriedade - tomar o móvel para si – Títulos e Documentos
- d) propriedade - vender o móvel a terceiros – Registro Civil de Pessoas Jurídicas
- e) posse - tomar o móvel para si – Títulos e Documentos

Seção 3.3

Outros registros e situações específicas

Diálogo aberto

Caro aluno, bem-vindo à Seção 3.3 de Direito Notarial e Registral! Dentre os temas abordados nesta parte dos nossos estudos, exploraremos as atribuições conferidas ao Registro de Distribuição. Você já ouviu falar deste tipo de serventia? Sabe quais as funções assumidas pelo oficial de um Registro de Distribuição?

Caso você não saiba, terá a oportunidade de aprender nesta seção!

O passo inicial para esta aprendizagem é a contextualização do tema objeto do nosso estudo.

Segundo nosso contexto de aprendizagem, você é um funcionário de cartório que teve a missão de treinar Lívia, uma nova estagiária, está lembrado?

Você e Lívia, após dois anos de trabalho juntos, formam uma excelente parceria! Alfredo, o oficial do novo cartório em que vocês trabalham, foi aprovado em um novo concurso para cartórios, mas fez suspense quanto à serventia que iria assumir. Considerando que você e Lívia se destacaram dentre os demais funcionários, Alfredo lhes chamou e disse que pretendia escolher um entre vocês dois para exercer a função de oficial substituto no novo cartório que viria a assumir. Para tanto, informou que faria uma prova oral com cada um de vocês apresentando um caso prático próprio do tipo de cartório que ele assumiria e pedindo que vocês identificassem qual seria o cartório responsável pela demanda em questão. Na sua prova oral, Alfredo apresentou o seguinte caso: *Luana recebeu um cheque cujo crédito não conseguiu descontar no banco, por falta de recursos na conta do emitente. Diante disso, Luana resolveu protestar o cheque. Na comarca competente havia quatro cartórios de Tabelionato de Protestos. Alfredo esclareceu que a serventia que ele assumiria seria responsável por receber o cheque neste primeiro momento. Diante disso, qual cartório será assumido por Alfredo? Justifique sua resposta.* Lembre-se de que seu desempenho será comparado ao de Lívia, sua pupila! Então, dedique-se para não

perder esta nova oportunidade!

A resposta deverá conter as competências listadas nesta seção.

Estude o conteúdo para responder à pergunta formulada por Alfredo de acordo com os parâmetros legais, os princípios norteadores da matéria e a doutrina!

Além desta situação-problema, será necessário elaborar uma lista com todas as providências necessárias ao casamento no Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais. Após o estudo do conteúdo proposto nesta unidade, será possível realizar este trabalho!

Não pode faltar

Chegamos à última seção da Unidade 3 de Direito Notarial e Registral!

Com todas as matérias já estudadas até este momento, você deve ter percebido como a atividade notarial e registral é presença constante no direito brasileiro.

Embora esta presença seja facilmente notada pelos estudiosos da matéria, por vezes é desconsiderada ou mesmo desconhecida por aqueles que não atuam diretamente nesta seara.

A legislação, até bem pouco tempo, refletia certo descrédito aos notários e registradores, uma vez que a análise de vários atos e sua respectiva validação somente eram permitidas no âmbito judicial.

Exemplo claro disto é o divórcio, que por muitos anos dependeu do ajuizamento de ação para o devido trâmite.

Entretanto como era de se esperar, o Judiciário ficou sobrecarregado com tantas demandas, o que motivou o legislador a buscar meios para dar maior celeridade à concretização de alguns atos.

É certo que diversas funções acumuladas pelo Judiciário deviam ser transferidas sem perder a qualidade na prestação do serviço demandado.

A partir de então, o legislador atribuiu ao notário e ao registrador a prática de vários atos antes só admitidos na via judicial.

Com o advento da Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007, o inventário, a partilha, a separação consensual e o divórcio consensual, que até então tramitavam por um processo judicial, foram autorizados pela via administrativa.

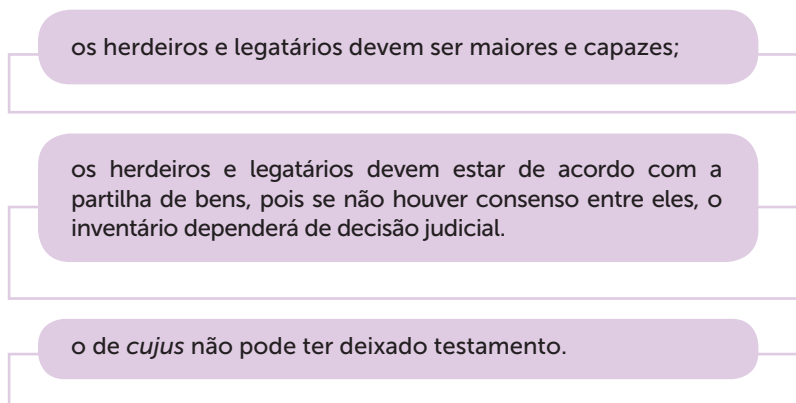
Convido-o então a analisá-los separadamente.

O inventário e partilha podem ocorrer extrajudicialmente, nos termos da Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007, que alterou os artigos 982 e 983 do Código de Processo Civil de 1973 (BRASIL, 1973, art. 982 e 983).

As novas lições adotadas pela lei processualista, no que tange ao inventário extrajudicial, foram transportadas para o Código de Processo Civil de 2015, ainda em vigência, conforme disposto no art. 610 e seguintes do referido diploma legal (BRASIL, 2015, art. 610).

De acordo com as novas regras, o inventário extrajudicial depende da observância dos seguintes requisitos, conforme Figura 3.1.

Figura 3.1 | Requisitos para o inventário extrajudicial



Fonte: adaptada de Brasil (2015, 610, §1º).

Observados estes requisitos, o inventário e a partilha podem ocorrer mediante escritura pública.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ), no intuito de esclarecer de que forma a Lei 11.441/2007 seria aplicada, expediu em 24 de abril de 2007 a Resolução nº 35.

O CNJ reforçou o disposto na lei processual de que as partes interessadas devem estar assistidas por um advogado ou defensor público, e esclareceu que o nome do profissional escolhido e seu respectivo registro da OAB deveriam constar da escritura, conforme determina o art. 8º da Resolução nº 35 (BRASIL, 2007).

O cartório responsável pela lavratura de escrituras públicas é o Cartório de Notas, como veremos mais aprofundadamente quando estudarmos este tipo de serventia.

Neste ponto do nosso estudo, ressaltamos apenas que é facultado às partes interessadas a escolha da serventia de Notas que prestará o serviço, ainda que esta esteja localizada em cidade ou estado diverso do local do óbito, conforme disposto no art. 1º na Resolução 35, do Conselho Nacional de Justiça (BRASIL, 2007).



Exemplificando

Vicente foi acometido por um aneurisma e faleceu há cinco dias na cidade de Floriano, no Piauí, onde estava a trabalhar. Vicente era viúvo e morava em Teresina/PI com os dois filhos, Victor e Alice, ambos maiores e capazes. Considerando que o pai havia deixado uma casa e um carro como herança, Victor buscou informações acerca do inventário com Fabrício, advogado da família. Fabrício fez as seguintes perguntas a Victor: “Vicente deixou testamento? Existe algum outro herdeiro além de você e de Alice?” Victor respondeu negativamente. Diante disso, Fabrício indagou se os irmãos estavam de acordo com a partilha de bens que seria realizada igualmente entre eles, e se ambos eram maiores e capazes. A estas perguntas, Victor respondeu afirmativamente. Diante disso, Fabrício concluiu: vocês podem optar pelo inventário extrajudicial! Podem escolher o cartório de notas que desejarem e realizar a partilha de bens de forma mais rápida do que se o inventário ocorresse na via judicial!

Segundo entendimento do CNJ, esta alteração legislativa que autorizou a utilização da via extrajudicial para realização do inventário e partilha não excluiu do rol de beneficiados aqueles que já houvessem ajuizado ações para este mesmo fim antes do advento da Lei 11.441/2007.

Assim sendo, permitiu aos interessados a suspensão do processo pelo prazo de 30 dias, ou mesmo a desistência da via judicial para realização do inventário extrajudicialmente (BRASIL, 2007, art. 2º).



Mas não se esqueça de que a escolha da via extrajudicial está condicionada à observância dos requisitos mencionados anteriormente!

A Resolução nº 35 do CNJ (BRASIL, 2007) seguiu prestando outros esclarecimentos que serviram de auxílio para elaboração das escrituras públicas de inventário e partilha, reconhecendo, inclusive, a possibilidade de inserção do companheiro(a) entre o rol de herdeiros, desde que os demais herdeiros e interessados estivessem de acordo, ou seja, desde que fosse observado o consenso entre os interessados (BRASIL, 2007, art. 18 e 19).



Pesquise mais sobre as regras que devem ser observadas para lavratura da escritura de inventário e partilha na Resolução nº 35 do CNJ, especialmente nas disposições contidas nos art. 11 a 32 (BRASIL, **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007**. Disciplina a aplicação da Lei nº 11.441/07 pelos serviços notariais e de registro. Brasília. DF. 24 abr. 2007. Disponível em: <<https://goo.gl/pY8rZo>>. Acesso em: 29. nov. 2017).

O grande número de demandas que abarrotou o Judiciário com ações de separação e o divórcio consensuais também despertou na sociedade o desejo de encontrar uma solução mais célere pela via extrajudicial.

Por este motivo, este tema também foi tratado pela Lei 11.441, de 4 de janeiro de 2007, que permitiu a realização da separação e divórcio consensuais mediante escritura pública lavrada em Cartório de Notas. (BRASIL, 2007, art. 3º)

Assim como no caso de inventário, foram impostas à separação e ao divórcio consensuais algumas condições para seu trâmite na via administrativa, exigindo a lei que houvesse consenso entre o casal, que este não tivesse filhos menores ou incapazes, e que houvesse a presença de um advogado para prática do ato requerido. (BRASIL, 2007, art. 3º)

Estas regras foram inseridas no artigo 1.124-A do antigo Código de Processo Civil (BRASIL, 1973) e, dado o reconhecimento de sua importância, foram transportados para a lei processual civil em vigência, que acrescentou, de maneira acertada, a extinção consensual de união estável a este rol (BRASIL, 2015, art. 733).

Assim, pode-se afirmar que além da separação e do divórcio consensuais, a extinção consensual de união estável também pode ser realizada mediante escritura pública, desde que observados os requisitos impostos em lei.

O CNJ, por meio da Resolução nº 35/2007, determinou não haver sigilo nas escrituras públicas de separação e divórcio, conservando o caráter público peculiar da seara notarial e registral. (BRASIL, 2007, art. 42)

Tendo em vista que a Resolução nº 35 do CNJ foi expedida em 2007, ainda não contemplava a extinção da união estável por escritura pública, o que, como vimos, foi admitido anos depois pelo Código de Processo Civil de 2015.

Entretanto entendemos que as disposições contidas na aludida resolução no que tange à separação e divórcio se estendem à extinção consensual da união consensual.

Por este motivo, acreditamos que o sigilo negado às escrituras públicas de separação e divórcio também se aplica às escrituras de extinção da união estável.

Sob esta ótica, qualquer pessoa pode requerer ao Cartório de Notas a expedição de uma certidão de Escritura Pública de separação, divórcio ou união estável de terceiros, e ter acesso aos termos do referido instrumento.



Refleta

E você, caro aluno? Acredita que as regras contidas na Resolução nº 35 do CNJ se estendem à extinção da união estável consensual ou se limitam a regular a separação e o divórcio consensuais? Refleta a esse respeito!

Não poderíamos deixar de mencionar que o inventário, partilha, separação, divórcio e extinção de união estável consensuais, se realizados pela via administrativa, independem de homologação

judicial, servindo a escritura pública como título hábil para registro civil e imobiliário. (BRASIL, 2007, art. 3º)

Percebe-se, deste modo, a independência jurídica conferida aos tabeliães e registradores para atuarem neste nicho.

Tratando do tema, Souza (2011) reconhece uma evolução legislativa com a advento da Lei 11.441/2007, conforme trecho transcrito a seguir:

A atuação do tabelião, seja de notas ou de protesto, e do registrador imobiliário, vem se expandindo, como se vê pela evolução legislativa. Reconhece o legislador federal serem os profissionais adequados, em razão de sua tradição e de sua independência jurídica, a colaborar na solução mais célere de diversas questões sem que se prescindia da segurança jurídica e da eficácia. (SOUZA, 2011, p. 223)



Passemos agora ao estudo do Registro de Distribuição, cujas atribuições estão definidas no art. 13, da Lei 8.935/1994, sendo estas (i) quando previamente exigida, proceder à distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza, registrando os atos praticados; em caso contrário, registrar as comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes; (ii) efetuar as averbações e os cancelamentos de sua competência; e (iii) expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

A distribuição é obrigatória para os Tabelionatos de Protestos nos casos em que haja mais de um cartório deste tipo na mesma localidade, tornando-se necessária a divisão de demanda entre as serventias ali presentes.

Nestes casos, a distribuição ocorrerá por um serviço instalado e mantido pelos tabelionatos de protesto, exceto para os casos em que já existia ofício distribuidor organizado antes da promulgação da Lei 9.492/1997 (BRASIL, 1997, art. 7º e parágrafo único).

Neste ponto, indaga-se se o Cartório Distribuidor é serventia autônoma ou se se trata de órgão dos tabelionatos.

Embora o Cartório Distribuidor possa ser custeado pelos Tabelionatos de Protesto, o legislador elencou os oficiais de registro de distribuição como titulares de serviços registraes no art. 5º da Lei

8.935/1994, destacando-os dos tabeliões de protesto de títulos, o que, segundo o entendimento desta autora, representa a autonomia deste tipo de cartório.



Refleta

Neste contexto, reflita acerca da dicotomia entre o Cartório de Distribuição como serventia autônoma e como órgão mantido pelos tabelionatos. Você concorda com o entendimento desta autora?

Assim sendo, o cartório distribuidor recebe os títulos e documentos de dívida e os distribui no mesmo dia entre os Tabelionatos de Protesto. (BRASIL, 1997, art. 8º)

Nos demais tipos de serventia, a distribuição não ocorre, uma vez que para os registros de imóveis a competência do cartório é estabelecida conforme a localidade do bem; nos registros de pessoas físicas a competência do cartório também é predefinida em lei, o Cartório de Títulos e Documentos escolhido deve ser o do domicílio do requerente, e o cartório de Registro de Pessoas Jurídicas deve ser o do local de sua sede, ou em Brasília no caso dos partidos políticos, como já estudado em seção anterior.

No que tange aos cartórios de notas, veremos na próxima unidade que estes podem ser escolhidos a critério dos interessados.

Portanto, os Cartórios de Distribuição estão diretamente relacionados às serventias de protesto de títulos e, como o próprio nome revela, tem por objetivo distribuir a demanda entre as serventias situadas em uma mesma localidade, além de registrar as comunicações decorrentes de órgãos e serviços competentes e emitir certidões dos atos que constem em seus registros.

Também é possível a criação de cartórios de distribuição para registro de comunicações recebidas dos registros notariais e registrais, bem como de serviços judiciais, como se vê no Rio de Janeiro/RJ. (SOUZA, 2011, p. 47)



Marlon celebrou um contrato de promessa de compra e venda em que se comprometeu a comprar a casa de Adolfo. Como Marlon já trabalha há muitos anos como despachante, aproveitou a oportunidade e ofereceu seus serviços para expedir as certidões em nome de Adolfo e referentes ao imóvel objeto da negociação para consequente lavratura de escritura pública de compra e venda. Adolfo aceitou a proposta de Marlon e antecipou a este que há algum tempo, havia recebido uma notificação de um cartório exigindo o pagamento de um determinado título de crédito que ele havia emitido. Entretanto, Adolfo ainda não conseguiu quitar o débito, pelo que o título foi protestado. Adolfo informou ainda que o título havia sido protestado na cidade de Belo Horizonte/MG, que dispõe de mais de um Cartório de Protestos de Título, de forma que ele não sabia dizer em qual das serventias o título emitido por ele foi protestado. Diante desta narrativa, Marlon, com toda sua experiência na área, esclareceu a Adolfo: "Fique tranquilo! Quando a localidade conta com mais de um Cartório de Protesto, é obrigatória a existência de um Cartório de Distribuição, onde é possível requerer a expedição de uma certidão em que constará a indicação dos cartórios em que o registro dos protestos ocorrerá!"

Seguindo nosso trajeto de estudos, convido-o a estudar os tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos.

Valemo-nos dos ensinamentos de Souza (2011), que oferece em sua doutrina uma retrospectiva interessante acerca das atribuições conferidas aos Cartórios de Notas e Registros de Contratos Marítimos.

Relembra o aludido autor que os ofícios de notas e contratos marítimos foram criados por meio do Decreto nº 5.372-B, de 10 de dezembro de 1927, determinando que nestes cartórios seriam (i) lavrados e registrados todos os contratos de direito marítimo, quando a escritura pública for exigida para validade dos referidos contratos e (ii) registrados os contratos particulares de direito marítimo regulados pelo Código Comercial, exceto os contratos de fretamento parcial de navio.

Entretanto, anos depois, foi editada a Lei nº 7.652, de 03 de fevereiro de 1988, que teve por objetivo regular o registro da Propriedade Marítima.

O art. 3º da referida lei (BRASIL, 1988) estabeleceu que as embarcações brasileiras, com exceção da Marinha de Guerra, seriam

inscritas na Capitania dos Portos ou órgão a este subordinado, na jurisdição em que for domiciliado o proprietário ou armador ou onde a embarcação operar.

As embarcações que possuam arqueação bruta superior a 100 (cem) toneladas, segundo a lei em comento, devem ter seu registro de propriedade no Tribunal Marítimo, assim como o registro de direitos reais e outros ônus que recaírem sobre as embarcações brasileiras, sob pena de não valer contra terceiros. (BRASIL, 1988, art. 3º, parágrafo único e art. 12)

Já as promessas, cessões, compra e venda e outras modalidades que tenham por objeto a transferência de propriedade de embarcação sujeita a registro devem se dar mediante escritura pública lavrada por qualquer tabelião de notas. (BRASIL, 1988, art. 33)

A Lei nº 8.935/1994 reconheceu ser de competência dos oficiais de registro de contratos marítimos a lavratura e registro de contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram celebrar mediante escritura pública, além do reconhecimento de firmas nos documentos relacionados a direito marítimo e expedição de traslados e certidões.

Diante deste histórico, surgiu um impasse acerca da competência para registro de contratos marítimos. Seria esta do Tribunal Marítimo ou dos Cartórios de Notas e Registro de Contratos Marítimos?

A questão chegou ao Superior Tribunal de Justiça, que se manifestou por meio do Informativo nº 0400 definindo que, segundo a Figura 3.2:

Figura 3.2 | Entendimento do STJ sobre Registro de Contratos Marítimos

O tribunal Marítimo tem atribuição para registro de propriedade marítima, de direitos reais e de outros ônus que gravem embarcações brasileiras.

Os tabeliães de Registros de Contratos Marítimos devem lavrar atos, contratos e instrumentos relativos à transação de embarcações, registrando-os em sua própria serventia.

Embarcações com arqueadura bruta inferior a 100 toneladas não estão sujeitas a realizar registro de propriedade seja no Tribunal Marítimo seja no tabelião de Registro e Contrato Marítimo.

Fonte: adaptada do Informativo 0400 do STJ (2009, [on-line]).



Pesquise mais

Pesquise o inteiro teor deste Informativo proferido pelo STJ no link a seguir: BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial 864.409-RJ 2006/0143494-5**. 1 jul. 2009. Disponível em: <<https://goo.gl/62mnmk>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

Foram interpostos embargos de declaração ao Recurso Especial nº 864.409-RJ, tendo sido estes rejeitados.

Estamos chegando ao final desta unidade, mas antes de encerrarmos mais esta etapa, faremos breves comentários acerca do ambiente eletrônico nos cartórios.

Como mencionado anteriormente, com exceção do Cartório de Notas, que é de livre escolha dos interessados, os demais tipos de cartório têm sua competência definida em lei, como é o caso dos registros de imóveis, que, como já mencionado, registram imóveis localizados em determinada região.

Deste modo, para registro ou emissão de algum documento registrado no cartório, a pessoa precisava se deslocar até a serventia para requerer a realização do serviço e, após alguns dias, era necessário retornar ao cartório para buscar o documento emitido.

Este trajeto podia ser ainda mais trabalhoso para aqueles que não residiam na cidade em que o cartório está localizado, como no caso de um casal cujo casamento foi celebrado em um município e depois se muda para outro. Neste caso, se fosse necessária a expedição da certidão de casamento, o casal deveria viajar e comparecer pessoalmente no cartório onde o casamento foi realizado, ou pedir (ou contratar) alguém para fazer o requerimento pessoalmente na serventia e buscar o documento.

Com o apoio do avanço tecnológico foi possível buscar soluções que facilitassem o trabalho dos cartórios e o atendimento dos interessados, informatizando os serviços prestados pelas serventias.

Pode-se citar, por exemplo, o provimento nº 47, de 18 de junho de 2015, expedido pela CNJ, que determinou a implantação do sistema de registro eletrônico para todos os cartórios de imóveis do país.

Outro exemplo é encontrado no provimento nº 48, de 16 de março de 2016, em que a CNJ criou o sistema de registro eletrônico de títulos e documentos e civil, exigindo a implantação deste sistema em todos os cartórios de títulos e documentos e civis de pessoas jurídicas situados no Brasil.

Desta forma, se tornou possível, dentre outras atividades, a expedição de certidões e prestação de informações pelo meio eletrônico, facilitando o acesso aos serviços realizados pelos cartórios.

Com estes comentários, encerramos o assunto proposto para esta seção. Até breve!

Sem medo de errar

Caro aluno, a situação-problema apresentada será de fácil resolução após o estudo desta seção, não é mesmo?

No contexto proposto, você participará de uma seleção para se tornar o oficial substituto do cartório para o qual Alfredo foi aprovado no concurso.

Você participará de uma prova oral formulada pelo oficial do cartório, por meio da avaliação de um caso prático em que Luana pretende protestar um cheque, mas a comarca competente possui mais de um Cartório de Protestos.

Diante disso, você precisa indicar qual cartório Luana deve procurar em um primeiro momento para apresentar o cheque que, segundo Alfredo, é o mesmo tipo de serventia para o qual ele foi aprovado no concurso. Não se esqueça de que será necessário justificar sua resposta!

Conforme estudamos, o Registro de Distribuição é responsável por (i) quando previamente exigida, proceder à distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza, registrando os atos

praticados; em caso contrário, registrar as comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes; (ii) efetuar as averbações e os cancelamentos de sua competência; e, conforme já adiantado por Alfredo (iii) expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis (BRASIL, 1994, art. 13).

A distribuição é obrigatória para os Tabelionatos de Protestos nos casos em que haja mais de um cartório deste tipo na mesma localidade, tornando-se necessária a divisão de demanda entre as serventias ali presentes.

Nestes casos, a distribuição ocorrerá por um serviço instalado e mantido pelos tabelionatos de protesto, exceto para os casos em que já existia ofício distribuidor organizado antes da promulgação da Lei 9.492/1997 (BRASIL, 1997, art. 7º e parágrafo único).

Assim sendo, o cartório distribuidor recebe os títulos e documentos de dívida e os distribui no mesmo dia entre os Tabelionatos de Protesto. (BRASIL, 1997, art. 8º)

Nos demais tipos de serventia, a distribuição não ocorre, uma vez que para os registros de imóveis a competência do cartório é estabelecida conforme a localidade do bem; nos registros civis a competência do cartório também é predefinida em lei, e o cartório de títulos e documentos escolhido deve ser o do domicílio do requerente, como já estudado em seção anterior.

No que tange aos cartórios de notas, estes podem ser escolhidos a critério dos interessados.

Portanto, os Cartórios de Distribuição estão diretamente relacionados às serventias de protesto de títulos e, como o próprio nome revela, têm por objetivo distribuir a demanda entre as serventias situadas em uma mesma localidade, além de registrar as comunicações decorrentes de órgãos e serviços competentes e emitir certidões dos atos que constem em seus registros.

Também é possível a criação de cartórios de distribuição para registro de comunicações recebidas dos registros notariais e registrais, bem como de serviços judiciais, como se vê no Rio de Janeiro/RJ. (SOUZA, 2011, p. 47)

Diante disso, Alfredo foi aprovado para assumir um Cartório de Distribuição, pois o caso apresentado em prova oral indicou uma das atribuições deste tipo de serventia (a distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza).

Lembre-se de que agora será necessário elaborar uma lista com todas as providências imprescindíveis ao casamento no Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais! Faça essa lista com base em todas as lições aprendidas nesta unidade.

Aprofunde seus estudos e teste seus conhecimentos pela resolução do produto e das questões propostas! Bons estudos e até a próxima unidade!

Avançando na prática

Nem tudo dura para sempre

Descrição da situação-problema

Isabela e Sérgio se casaram há 10 anos. O casal era muito apaixonado e como fruto deste amor nasceu Juliana. Entretanto, nos últimos meses, após fazerem terapia de casal, perceberam que o relacionamento se transformou em uma grande amizade e decidiram se divorciar, em comum acordo. Como Juliana tem apenas oito anos, o casal procurou um advogado para auxiliar no trâmite do divórcio, para que tudo corresse da forma mais rápida, evitando que este evento se tornasse um trauma para a filha. O regime de bens adotado pelo casal foi o de comunhão parcial, e eles estavam de pleno acordo quanto à divisão do patrimônio. Ademais, estavam dispostos a compartilhar a guarda da filha, e já haviam definido inclusive os dias da semana que a menina passaria com cada um. Diante disso, é possível a realização do divórcio extrajudicial, por escritura pública, de Isabela e Sérgio? Justifique sua resposta apontando os requisitos necessários para o divórcio pela via administrativa.

Resolução da situação-problema

Diante da questão apresentada, mesmo com o consenso estabelecido entre Isabela e Sérgio quanto à escolha pelo divórcio, a divisão dos bens e a guarda da filha, não seria possível o trâmite do divórcio pela via administrativa, porque Juliana é menor de idade.

Assim como no inventário, foram impostas à separação e ao divórcio consensual algumas condições para seu trâmite na via administrativa, exigindo a lei que houvesse consenso entre o casal, que este não tivesse filhos menores ou incapazes, e que houvesse a presença de um advogado para prática do ato requerido (BRASIL, 2007, 3º).

Faça valer a pena

1. Leia o texto a seguir:

O inventário consensual, se realizado pela via administrativa, _____ de homologação _____, servindo o(a) _____ como título hábil para registro civil e imobiliário. (BRASIL, 2007, art. 3º)

Escolha a alternativa a seguir que complete de forma correta as lacunas inseridas no texto em destaque.

- a) independe – judicial - escritura pública
- b) depende – judicial – contrato particular
- c) independe – cartorária – contrato particular
- d) depende – cartorária – contrato particular
- e) independe – cartorária – decisão judicial

2. O histórico de alterações legislativas acerca do registro de contratos marítimos gerou interpretações diversas acerca do tema, havendo aqueles que defendiam ser este tipo de registro de competência dos Tribunais Marítimos, e outros que alegavam que esta atribuição era dos Cartórios de Notas e Registro de Contratos Marítimos.

Segundo o Informativo nº 0400 expedido pelo STJ acerca da competência para registro de contratos marítimos, no que se refere às embarcações com arqueadura bruta inferior a 100 toneladas, pode-se afirmar que: (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial 864.409-RJ 2006/0143494-5**. 1 jul. 2009. Disponível em: <<https://goo.gl/62mnmk>>. Acesso em: 30 nov. 2017).

- a) têm sua propriedade comprovada apenas com o registro no Tribunal Marítimo
- b) têm sua propriedade comprovada apenas com o registro no Cartório de Registro de Contratos Marítimos.
- c) têm sua propriedade comprovada apenas com a inscrição junto à

Capitania dos Portos

d) têm sua propriedade comprovada apenas com a lavratura de escritura pelo Cartório de Registro de Contratos Marítimos

e) têm sua propriedade comprovada apenas com a lavratura de escritura pelo Tribunal Marítimo.

3. Os cartórios de distribuição têm dentre suas competências: (i) quando previamente exigida, proceder à distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza, registrando os atos praticados; em caso contrário, registrar as comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes; (ii) efetuar as averbações e os cancelamentos de sua competência; e (iii) expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

Havendo mais de um cartório do mesmo tipo na localidade, pode-se dizer que será exigida a existência de um Cartório de Distribuição para demandas relativas ao:

a) Cartório de Registro de Imóveis

b) Cartório de Notas

c) Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais

d) Cartório de Títulos e Documentos

e) Cartório de Protesto de Títulos

Referências

BRASIL. Agravo Regimental no Recurso Especial no 383858 / MG. 17 maio 2004. Disponível em: <<https://goo.gl/DiqxSJ>>. Acesso em: 20 nov. 2017.

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília, 1988. Disponível em <<https://goo.gl/sWoShR>>. Acesso em: 9 nov. 2017

BRASIL. Corregedoria da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/gksbGk>>. Acesso em: 9. nov. 2017.

BRASIL. Decreto no 24.150, de 20 de abril de 1934. Regula as condições e processo de renovoamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. Brasília, 1934. Disponível em: <<https://goo.gl/4UH88a>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

BRASIL. Decreto no 5.372-B, de 10 de dezembro de 1927. Cria os ofícios privativos de notas e registro de contratos marítimos e dá outras providências. Rio de Janeiro, 10 dez. 1927. Disponível em: <<https://goo.gl/r2L2Hv>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

BRASIL. Lei de no 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: <<https://goo.gl/DZ66WW>>. Acesso em: 6 fev. 2018.

BRASIL. Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: <<https://goo.gl/EzZFeA>>. Acesso em: 9 nov. 2017.

BRASIL. Lei no 11.441, de 4 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Brasília, 2007. Disponível em: <<https://goo.gl/HQYmdm>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

BRASIL. Lei no 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, 16 mar. 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/WLmsfH>>. Acesso em: 29 nov. 2017.

BRASIL. **Lei no 492, de 30 de agosto de 1934.** Regula o penhor rural e a cédula pignoratícia. Brasília, 1937. Disponível em: <<https://goo.gl/JP1Z6f>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

BRASIL. **Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973.** Institui o Código de Processo Civil. Brasília, 11 jan. 1973. Disponível em: <<https://goo.gl/5bKbya>>. Acesso em: 29 nov. 2017.

BRASIL. **Lei no 7.652, de 03 de fevereiro de 1988.** Dispõe sobre o registro da Propriedade Marítima e dá outras providências. Brasília, 3 fev. 1988. Disponível em: <<https://goo.gl/LzdSBx>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

BRASIL. **Lei no 8.069, de 13 de julho de 1990.** Dispõe sobre o Estatuto da Criança e do Adolescente. Brasília, 13 jul. 1990. Disponível em: <<https://goo.gl/wkYUtq>>. Acesso em: 9 nov. 2017.

BRASIL. **Lei no 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236, CF, e dispõe sobre serviços notariais e registrais. Brasília, 18 nov. 1973. Disponível em: <<https://goo.gl/hIKzBp>>. Acesso em: 9 nov. 2017.

BRASIL. **Lei no 9.096, de 19 de setembro de 1995.** Dispõe sobre partidos políticos, regulamenta os arts. 17 e 14, § 3º, inciso V, da Constituição Federal. Brasília, 19 set. 1995. Disponível em: <<https://goo.gl/dbc2K8>>. Acesso em: 20 nov. 2017.

BRASIL. **Lei no 9.492, de 10 de setembro de 1997.** Define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida e dá outras providências. Brasília, 10 set. 1997. Disponível em: <<https://goo.gl/DzzGQs>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

BRASIL. **Lei no 9.637, de 15 de maio de 1998.** Dispõe sobre a qualificação de entidades como organizações sociais, a criação do Programa Nacional de Publicização, a extinção dos órgãos e entidades que menciona e a absorção de suas atividades por organizações sociais, e dá outras providências. Brasília, 15 maio 1998. Disponível em: <<https://goo.gl/24PB4E>>. Acesso em: 20 nov. 2017.

BRASIL. **Lei no 9.790, de 23 de março de 1999.** Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. Brasília, 23 mar. 1999. Disponível em: <<https://goo.gl/SuYkSk>>. Acesso em: 20 nov. 2017.

BRASIL. **Provimento no 47, de 18 de junho de 2015.** Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis. Brasília, 18 jun. 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/3oYzt3>> Acesso em: 30 nov. 2017.

BRASIL. **Provimento no 48, de 16 de março de 2016.** Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas. Brasília, 16 mar. 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/gX9hkm>> Acesso em: 30 nov. 2017.

BRASIL. **Resolução no 23.465, de 17 de dezembro de 2015.** Disciplina a criação, organização, fusão, incorporação e extinção de partidos políticos. Brasília, 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/pbg616>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

BRASIL. **Resolução no 35, de 24 de abril de 2007.** Disciplina a aplicação da Lei nº 11.441/07 pelos serviços notariais e de registro. Brasília, 24 abr. 2007. Disponível em: <<https://goo.gl/f6j7vU>> Acesso em: 29 nov. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial 1008398/SP.** 15 out. 2009. Disponível em: <<https://goo.gl/Z61tXb>>. Acesso em: 9 nov. 2017.

BRASIL. TRE-MG. **Criação e registro de partidos políticos.** Disponível em: <<https://goo.gl/n9xKiB>>. Acesso em: 20 nov. 2017.

BRITO, Rogério Toscano de. **O empresário, o não empresário e as sociedades simples e empresárias no Código Civil de 2002.** Disponível em: <<https://goo.gl/4QnwyX>>. Acesso em: 8 dez. 2017.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial**. São Paulo: Atlas, 2014.

SIQUEIRA, Graciano Pinheiro de. **Associações e Fundações no RCPJ**. Disponível em: <<https://goo.gl/d3T1t3>>. Acesso em: 20 nov. 2017.

SOUZA, Eduardo Pacheco. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011.

Tabelionatos

Convite ao estudo

Caro aluno, nesta última unidade da disciplina de Direito Notarial e Registral estudaremos os Tabelionatos de Notas e os Tabelionatos de Protestos de Títulos, buscando conhecer e interpretar conceitos, procedimentos e prática registral e notarial, bem como conhecer e aplicar as regras referentes aos tabelionatos e outras espécies de registros.

Dentre as competências atribuídas ao Tabelionato de Notas está a lavratura de escrituras públicas, sobre a qual você já ouviu falar, correto? Os Tabelionatos de Protestos de Títulos, em linhas gerais, são responsáveis pelo protesto de títulos de crédito, caso estes tenham sido emitidos e não pagos na data do vencimento.

Durante esta unidade, tenha em mente o seguinte enredo para melhor entendimento da matéria: Você se formou no curso de Direito e resolveu estudar para concursos públicos, especialmente na área de cartórios. Você se dedicou aos estudos por anos e, após fazer algumas provas sem obter a aprovação, você se deparou com o edital para concursos de Cartório de Tabelionatos e Registro do Rio de Janeiro, que aconteceu na capital carioca. Na primeira fase do concurso você se saiu muito bem na prova fechada e agora está prestes a fazer a prova aberta, com questões que demandam um conhecimento mais profundo acerca das matérias. Ao receber a prova aberta, você ficou satisfeito por perceber que as três perguntas iniciais tratavam das suas matérias prediletas: Tabelionato de Notas e de Protestos! Responda as perguntas com atenção e boa prova!

Você sabia que o concurso para cartórios pode ser uma excelente opção na carreira jurídica?

Mas, você sabe a matéria que circunda estes temas?

Não perca esta oportunidade de treinar seus conhecimentos acerca do Tabelionato de Notas e do Tabelionato de Protestos de Títulos!

Pronto para iniciar os estudos?

Seção 4.1

Tabelionato de Notas

Diálogo aberto

Que bom tê-lo de volta ao estudo de Direito Notarial e Registral! Seja bem-vindo!

Nesta seção, o tema abordado é o Tabelionato de Notas.

Dada a importância desta matéria, não foi possível estudar o Direito Registral nas unidades anteriores sem ao menos fazer menção a alguns documentos expedidos pelo Cartório de Notas, a exemplo da escritura pública de inventário a que nos referimos ao estudar o Registro Civil de Pessoas Naturais, está lembrado?

Pois bem, além da lavratura de escrituras, atividade importante do Cartório de Notas, o reconhecimento de firma e autenticação de cópia talvez sejam os serviços mais prestados pelas serventias notariais.

O reconhecimento de firma, como veremos nesta seção, atesta a similaridade da assinatura aposta em um documento com a assinatura original do indivíduo.

Já a autenticação de cópia permite a certificação de que a cópia apresentada ao cartório é reprodução fiel do documento original.

Estes e outros temas compõem o objeto desta seção e, para iniciarmos fazendo referência à aplicação prática da matéria, convido-o a relembrar o contexto de aprendizagem proposto.

Você foi aprovado na primeira etapa para o concurso de Cartório de Tabelionatos e Registros do Rio de Janeiro, e está diante da prova aberta, oportunidade em que se deparou com questões acerca dos Tabelionatos de Notas e de Protestos de Títulos. Vamos à primeira questão?

A primeira pergunta da prova tratava sobre a lavratura de escritura pública de compra e venda, e contextualizava este tema por meio da seguinte estória: Vanessa se comprometeu a vender sua casa a Pablo e restou ajustado entre as partes que o comprador ficaria responsável por diligenciar junto ao Cartório de Notas para requerer a elaboração da escritura pública de compra e venda. Pablo, sempre muito cuidadoso com os negócios que celebra, pretendia conferir

a minuta da escritura de compra e venda enviada pelo Cartório de Notas antes de convocar Vanessa para a assinatura, evitando que esta se deslocasse até a serventia e se recusasse a assinar o instrumento alegando faltar alguma informação. Assim, Pablo entrou em contato com Glades, advogada de sua família, para confirmar quais informações deveriam constar na escritura de compra e venda. Glades esclareceu a Pablo que nos últimos anos exerce a advocacia somente na área trabalhista e que não se lembrava de todas as informações exigidas em uma escritura pública deste tipo. Lembra-se somente que a escritura pública de compra e venda deve conter a data e local de sua realização e a declaração de que a escritura foi lida por/para todos os que nela constaram. Diante disto, visando auxiliar Pablo, responda: quais outras informações devem constar na escritura pública de compra e venda e não foram citadas por Glades?

Busque as respostas desta primeira questão na parte em que estudarmos escrituras públicas.

Lembre-se de que sua resposta deve ser completa e fundamentada! E o primeiro passo para alcançar este objetivo é o estudo da matéria!

Após a conclusão do estudo acerca dos Tabelionatos, você certamente estará preparado para elaborar um relatório listando todos os requisitos necessários para lavratura de uma escritura pública de inventário e partilha, objeto do produto desta unidade.

Leia atentamente o conteúdo ora proposto, seguindo o roteiro sugerido nesta seção.

Não pode faltar

Caro aluno, bem-vindo à Seção 4.1, em que abordaremos o Tabelionato de Notas!

Os serviços notariais - aos quais assim iremos nos referir para indicar os serviços prestados pelos Tabelionatos de Notas - são os de organização técnica e administrativa, que têm por objetivo garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (BRASIL, 1994, art.1º).

Os oficiais dos Tabelionatos de Notas são chamados de notários ou tabeliães, ficando o termo “registradores” reservado

aos oficiais dos Cartórios de Registro, objeto do nosso estudo nas unidades anteriores.

Cumpra ressaltar que os oficiais de Tabelionatos de Protestos de Títulos também são chamados de tabeliães. Entretanto, nesta seção, quando utilizamos este termo, estaremos nos referindo aos oficiais de Cartório de Notas, somente.

Outra ressalva importante é a de que as partes podem escolher o Cartório de Notas em que o serviço será protocolado, ainda que a serventia esteja em domicílio diverso ou o fato, ato ou negócio tenha ocorrido em outro local (BRASIL, 1994, art. 8º).

O Estado delega aos tabeliães a atividade notarial, mediante a aprovação em concurso público. Aquele que for aprovado se tornará o oficial responsável pela elaboração, formalização e autenticação de instrumentos que representam atos jurídicos extrajudiciais (CENEVIVA, 2014, p. 38).

A atividade notarial deve ser pautada pelos princípios atinentes à matéria.

Elegemos a lista de princípios adotada por Rodrigues (2014) e, embora alguns deles também se apliquem a outros tipos de cartório, neste momento trataremos apenas de sua aplicação ao Direito Notarial. Vamos estudá-los?

Segundo o **princípio da juridicidade** ao qual o Tabelionato de Notas está submetido, os serviços prestados por este tipo de serventia devem ocorrer em observância às normas legais e, simultaneamente, ao padrão ético de conduta adotado pelo sistema normativo (RODRIGUES, 2014, p. 259).

A importância da aplicação deste princípio no Direito Notarial se dá por conta do importante papel desenvolvido pelos tabeliães, que não se restringe à elaboração de escrituras, atas notariais, procurações, ou mesmo ao reconhecimento de firmas e autenticação de cópias.

A atividade desenvolvida pelos tabeliães abrange, além dos serviços técnicos por estes prestados, o desafio de despertar a confiança dos requerentes para que estes escolham aquela serventia notarial para realização do trabalho, uma vez que o cartório de notas é de livre escolha das partes.

Ademais, o notário deve verificar se os atos que irá praticar a requerimento das partes estão em estrito acordo com o direito e a

ética (RODRIGUES, 2014, p. 261).

Perceba que neste quesito, a postura do tabelião se descola da de um mero prestador de serviços do Estado, importando no reconhecimento de sua importância no cenário jurídico brasileiro.



Assimile

Embora os tabeliães devam observar o princípio da juridicidade, não estão autorizados a interferir no objeto do ato a ser praticado. Significa dizer que devem exigir que o ato esteja em conformidade com a lei e a ética, respeitando a vontade das partes quanto aos detalhes do ato. O tabelião pode aconselhar as partes, e inclusive indicar uma alternativa juridicamente correta a ser seguida. Entretanto, não poderá se negar a praticar um ato por discordar das condições estabelecidas entre os envolvidos, contanto que estas estejam de acordo com o disposto no ordenamento jurídico. No caso, por exemplo, dos hiposuficientes, os tabeliães devem zelar por estes na prática de sua atividade, sendo possível em casos que desrespeitem esta regra se recusarem a praticar o ato notarial.



Exemplificando

Joana é casada pelo regime de comunhão universal de bens com Marcelo e moram em Itaipava/RJ. O casal está em crise e Joana descobriu que o marido pretende se mudar para uma casa de campo em Petrópolis/RJ, que adquiriram há alguns anos. Desesperada com a situação, Joana negociou a venda da casa de campo a Fausto, aceitando o pagamento bem abaixo do valor de mercado, e em 100 parcelas. Joana escolheu lavrar a escritura de compra e venda em um Cartório de Notas da capital carioca, para evitar que Marcelo ficasse sabendo da venda. O tabelião, ao receber os dados do negócio para elaboração da escritura, ficou surpreso com o baixo valor atribuído à negociação, e embora tenha alertado Joana sobre o assunto, não exigiu que esta modificasse as condições do negócio, já que estas são escolhidas pelas partes. Entretanto, considerando que Joana era casada com Marcelo pelo regime de comunhão universal, era indispensável a assinatura do marido na escritura. Esta exigência formal, como era de se esperar, foi formulada pelo tabelião. Por consequência, Joana acabou não vendendo a casa de campo, já que sabia que Marcelo não assinaria a escritura naquelas condições.

Outro princípio que norteia os serviços notariais é o **princípio da cautelaridade**.

A ideia trazida por este princípio é a de concretização de atos pelo cartório sem vícios ou quaisquer irregularidades, a fim de evitar demandas judiciais futuras.

Como bem relembra Rodrigues (2014), os notários atuam na esfera extrajudicial, em que os atos são fruto do consenso e voluntariedade das partes (RODRIGUES, 2014, p. 263).

Mediante a aplicação do princípio da cautelaridade, busca-se evitar as incertezas jurídicas que dão ensejo às demandas judiciais.

Por meio do **princípio da imparcialidade**, os notários devem trabalhar desconsiderando eventuais interesses pessoais que possam ter em relação ao ato a ser praticado.

Por consequência, o legislador vedou que o tabelião pratique pessoalmente qualquer ato de interesse próprio ou de seu cônjuge, ou parentes em linha reta ou colateral, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau (BRASIL, 1994, art. 27).



Refleta

E você, caro aluno, acredita que o tabelião deva ser impedido de praticar atos próprios, de seu cônjuge, ou parentes em linha reta ou colateral, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau? Lembre-se de que os serviços por ele prestados são extrajudiciais e pressupõem a existência de consenso entre as partes. Neste cenário, você acredita que seja necessário impedir a prática dos referidos atos por parte do tabelião? Reflita a este respeito!

Assim, pode-se dizer que os notários estão impedidos de realizar atos evitados de interesses próprios, e devem realizar os serviços de forma imparcial.

O **princípio da publicidade** permite que o ato praticado no Cartório de Notas seja conhecido por todos, conferindo-lhe notariiedade.

Este princípio, segundo entendimento desta autora, está intimamente ligado à fé pública conferida aos notários e

registradores. Isto porque com a fé pública, presumem-se legais e autênticos os atos praticados pelo oficial de cartório e, por consequência, alcançam a credibilidade necessária para tornarem-se de conhecimento de todos.

Como ocorre nas demais esferas do direito enlaçadas pelo princípio da publicidade, o sigilo comporta exceção e também se aplica ao Direito Notarial, em prol da intimidade do interessado. Admite-se, por exemplo, uma cláusula de sigilo inserida em um instrumento de compra e venda, preservando o objeto e condições do negócio (RODRIGUES, 2014, p. 268).

Já o **princípio rogatório** impede que os tabeliães exerçam os serviços de sua competência de ofício.

A execução de um ato notarial deve ser requerida pelas partes interessadas, não podendo os tabeliães praticar o ato antes disto.

Por fim, o **princípio da técnica** exige que os serviços prestados nos Cartórios de Notas sejam organizados, estabelecendo-se quem realizará qual função, de que forma, as rotinas a serem observadas, enfim, o detalhamento da prestação do serviço.

Este princípio advém do taylorismo, que representa a compilação dos estudos realizados por Frederick W. Taylor, em meados de 1911, acerca do desenvolvimento ordenado e científico do trabalho (RODRIGUES, 2014, p. 272).

No que diz respeito à **terminologia**, ensina Ceneviva (2014) que desde o século XIII, a palavra “notário” é encontrada em documentos portugueses, referindo-se a pessoas incumbidas pelo soberano que tomavam notas para o cumprimento de um poder-dever (CENEVIVA, 2014, p. 39).

Segue o autor esclarecendo que o notário tem como função compatibilizar a declaração do interessado com a lei, tomando nota do que lhe é declarado.

Passemos então a estudar **os atos praticados exclusivamente pelos cartórios de notas** (BRASIL, 1994, art. 7º).

A elaboração de uma **escritura pública** talvez seja o ato mais complexo prestado pela serventia notarial.

Trata-se de documento lavrado em Cartório de Notas, dotado de fé pública, para consubstanciar as declarações nela apostas pelas partes.

O legislador civil exigiu que o documento de escritura pública contenha (BRASIL, 2002, art. 215, § 1º):

- (i) Data e local de sua realização;
- (ii) Reconhecimento da identidade e capacidade das partes, seus representantes, intervenientes e testemunhas;
- (iii) Qualificação completa das partes, seus representantes, intervenientes e testemunhas, constando nome, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço, indicação do regime de bens do casamento e nome do outro cônjuge (se casados), e, quando necessário, da filiação;
- (iv) Manifestação de vontade das partes e dos intervenientes que constarem na escritura;
- (v) Declaração de que as exigências legais e fiscais foram cumpridas;
- (vi) Declaração de ter sido a escritura lida para/por todos os que nela constaram;
- (vii) Assinatura das partes e demais comparecentes, do tabelião ou seu substituto.

A matéria é regida pela Lei 7.433/1985 e pelo Decreto nº 93.240/86.

Lembre-se de que o tabelião tem fé pública e precisa verificar os documentos referentes às partes e ao ato para que a este possa ser dada publicidade!

Os documentos exigidos para lavratura das escrituras públicas estão listados no Decreto nº 93.240/86, sendo estes (BRASIL, 1986, art. 1º):

- (I) Documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem na escritura pública, quando julgados necessários pelo Tabelião, como carteira de identidade, CPF, certidões de nascimento, casamento ou óbito, e pacto antenupcial (se houver);
- (II) O comprovante do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura, como certidão de

quitação de ITBI expedida pela municipalidade ou comprovante de pagamento;

(III) As certidões fiscais, sendo:

a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, como a certidão de quitação de IPTU;

b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;

(IV) certidão de matrícula e ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;

(V) demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei.



Pesquise mais

Pesquise mais sobre as certidões necessárias à lavratura de escrituras públicas no link a seguir: SILVA, Cartório. *Documentos necessários a lavratura de escritura pública*. Disponível em <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDPriv_n.69.07.PDF>. Acesso em 09 dez. 2017.

As escrituras declaratórias nada mais são do que as atas notariais que estudaremos ainda nesta seção, ou escrituras que tenham por objetivo a declaração de vontade unilateral, como uma escritura pública de promessa de recompensa (BRANDELLI, 2011).

Já as escrituras transláticas formalizam o ato de transferência de bens ou direitos entre as partes nela constantes.

O Código Civil exigiu a lavratura de escrituras públicas para constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário

mínimo vigente no País (BRASIL, 2002, art. 108).

Para escrituras públicas que importem em transferência de bem imóvel, como compra e venda, cessão e doação, é possível apresentar ao cartório de notas as certidões de feitos ajuizados do transmitente, buscando identificar se este possui algum débito que possa comprometer a transação.

Entretanto, se as partes optarem pela dispensa destas certidões, o adquirente assume o risco de ter o imóvel comprometido para pagamento de dívida contraída pelo vendedor.

Os atos de testamento, separação, divórcio e dissolução de união estável consensuais, dentre outros, quando levados ao Cartório de Notas, também são elaborados por meio de escrituras públicas e devem observar algumas regras específicas, além das que tratamos há pouco.

As **procurações** são documentos que representam a outorga de poderes que alguém confere a terceiro para agir em seu nome.

Embora seja possível a emissão de procurações particulares, para alguns atos é exigida a apresentação de procuração firmada em cartório de notas e, desta forma, a procuração fica arquivada na serventia, e enquanto não for revogada, poderá ser emitida uma certidão respectiva sempre que algum interessado a requerer.

Para emissão de procurações públicas os cartórios normalmente exigem a apresentação de documentos pessoais do outorgante e do procurador, e documentos de identificação dos imóveis que eventualmente forem citados no instrumento, como a matrícula com a correta descrição do bem.

Ressalvamos, contudo, que em caso de procuração em causa própria, ou seja, aquela em que o procurador fica autorizado a transferir bens para si mesmo, será exigida a quitação do imposto de transferência que porventura recair sobre a transação e a apresentação das mesmas certidões exigidas para a escritura pública de transferência, como a matrícula do imóvel e certidões de ônus com ações, caso o outorgado seja o comprador de bem imóvel, por exemplo.

Os **testamentos** também podem ser elaborados por escritura pública, devendo o testador estar em perfeitas condições de manifestar sua vontade, ficando facultado ao tabelião, se assim

entender conveniente, exigir a apresentação de atestado médico que comprove a capacidade do testador.

A lei civil exige que o testamento: (i) seja escrito por tabelião ou por seu substituto legal em seu livro de notas, conforme declarações do testador; (ii) após sua lavratura, seja lido em voz alta pelo tabelião ao testador e a duas testemunhas, a um só tempo; ou pelo testador, se o quiser, na presença destas e do oficial; (iii) seja assinado pelo testador, pelas testemunhas e pelo tabelião, após sua leitura (BRASIL, 2002, art. 1.864).

O legislador autorizou que o testamento público seja escrito manual ou mecanicamente, devendo todas as páginas serem rubricadas pelo testador (BRASIL, 2002, art. 1.864).

Os deficientes visuais também são autorizados a fazer testamento público, devendo este ser lido, ao menos duas vezes para o testador, sendo uma pelo tabelião ou seu substituto e a outra por uma das testemunhas (BRASIL, 2002, art. 1.867).

O **divórcio e separação** também podem ser realizados por escritura pública, desde que haja consenso entre as partes, não haja filhos menores ou incapazes e que seja constituído um advogado para prática do ato (BRASIL, 2007, 3°).

Nesta mesma esteira insere-se a dissolução de união estável consensual, conforme previsto pelo art. 733 do Código de Processo Civil de 2015.

Do mesmo modo, o **inventário e partilha** podem ser realizados pela via administrativa, por meio de escritura pública, conforme disposto no artigo 610, §1°, CPC/2015, que exige o consenso entre os interessados, que todos sejam maiores e capazes e que um advogado acompanhe a lavratura da escritura.

Convido-o a reler a matéria inserida na Seção 3.3, em que abordamos mais detalhadamente o divórcio, a separação, a dissolução de união estável, o inventário e a partilha consensuais.

Feitas estas observações acerca das escrituras públicas, cabe lembrar a diferença entre traslado e certidão, tema diretamente relacionado às escrituras públicas.

O **traslado**, segundo Rodrigues (2014), é a primeira cópia da escritura pública, emitida no mesmo dia de sua lavratura (RODRIGUES, 2014, p. 318).

A **certidão de escritura pública** é toda cópia deste documento que seja solicitada após a emissão do traslado, já que este é expedido uma única vez.



Exemplificando

Felipe celebrou uma escritura pública de compra e venda com Margarete em 30/11/2017. Naquela mesma data, o cartório expediu um traslado da escritura pública, ou seja, a primeira cópia da escritura que foi entregue a Felipe. Este comprometeu-se a promover o protocolo no Cartório de Imóveis na semana seguinte. Entretanto, o traslado ficou no carro de Felipe, que foi roubado. Diante desta situação, em 04/12/2017, Felipe retornou ao Cartório de Notas e pediu ao oficial que expedisse outro traslado. O oficial esclareceu a Felipe que não seria possível, tendo em vista que o traslado é a primeira cópia da escritura de compra e venda. Entretanto, seria possível emitir uma certidão da referida escritura que, assim como o traslado, poderia ser levada a registro para consolidação da propriedade em nome do adquirente.

Passemos então ao estudo dos demais atos praticados pelo Cartório de Notas, a começar pelas **atas notariais**, documentos elaborados pelo tabelião constando a ocorrência ou o modo de existir de algum fato presenciado por ele(s), para atestar sua ocorrência (BRASIL, 2015, art. 384).

Este documento formaliza a ocorrência do fato, dada a fé pública atribuída à atividade notarial.

Por este motivo, a ata notarial é admitida como prova em processos judiciais e pode ser uma boa forma de demonstrar em juízo a narrativa de um fato por parte de um terceiro desinteressado (tabelião), a quem, repita-se, atribui-se fé pública.

Outra função conferida aos tabelionatos de notas e muito utilizada é o **reconhecimento de firma**, ou seja, o reconhecimento por parte do tabelião de que a assinatura ocorreu na sua presença, ou de que a assinatura a ele apresentada confere com o cartão de assinatura respectivo.

Ao celebrar instrumentos particulares, como contratos, por exemplo, para evitar que alguma das partes alegue futuramente não

ter assinado o documento para justificar seu descumprimento, é recomendado o reconhecimento de firmas.

Ademais, ao reconhecer a firma, o cartório de notas insere a data em que o reconhecimento ocorreu, podendo esta informação também ser utilizada como prova da data em que este ato foi praticado.

As partes podem optar por assinar o documento na presença do tabelião que, em seguida, reconhecerá as firmas por *autenticidade*.

Caso o documento já esteja assinado, as partes devem preencher um cartão de assinatura no cartório para abertura de firma naquela serventia, ou indicar um cartório em que já tenham firma.

Em seguida, o documento será apresentado e o cartório de notas deverá comparar as assinaturas do documento àquelas constantes nos respectivos cartões de assinatura. Se forem correspondentes, o cartório atestará o reconhecimento no próprio documento. Neste último caso, falamos de reconhecimento por *semelhança*.

Importante frisar que na prática deste ato, o tabelião é responsável somente pela conferência da assinatura, confirmando sua autenticidade ou semelhança, não sendo a este imputada responsabilidade administrativa pelo exame do conteúdo do documento em que as assinaturas foram apostas (RODRIGUES, 2014, p. 319).

Entretanto, entendimento contrário já foi adotado pelo Conselho Superior de Magistratura de São Paulo- CSM/SP, impedindo notários de promover a abertura de firma daqueles que não têm capacidade civil, responsabilizando-os por tais atos.

Encerramos esta seção tratando da **autenticação de cópias**, função atribuída aos tabelionatos de notas para permitir que o requerente utilize uma cópia de um documento, mediante atestado de sua autenticidade, podendo assim preservar o documento original.

Deste modo, o requerente deve apresentar o documento original e sua cópia (ou requerer que a cópia seja emitida pelo cartório mediante respectivo pagamento), e pedir ao tabelião que autentique a cópia, ou seja, conste deste documento que ele é a reprodução fiel do original.

Após o estudo desta matéria, você estará pronto para resolução

das questões! Bons estudos! Na próxima seção iniciaremos o estudo do Tabelionato de Protestos de Títulos. Não perca!

Sem medo de errar

Caro aluno, na situação-problema enfrentada, Vanessa e Pablo pretendem assinar uma escritura pública de compra e venda, sendo ela na qualidade de vendedora e ele na qualidade de comprador.

Pablo entrou em contato com Glades, advogada de sua família, para perguntar quais informações deveriam constar na escritura de compra e venda.

Entretanto, Glades somente se lembrou de poucas informações indispensáveis à lavratura da escritura de compra e venda, quais sejam, a data e local de sua realização e a declaração de que a escritura foi lida por/para todos os que nela constaram.

Diante deste contexto, a prova pediu que você, caro aluno, complemente quais informações devem estar previstas na escritura de compra e venda além das indicadas por Glades.

De acordo com o que estudamos nesta seção, as informações que devem constar na escritura pública de compra e venda são:

- (i) Data e local de sua realização;
- (ii) Reconhecimento da identidade e capacidade das partes, seus representantes, intervenientes e testemunhas;
- (iii) Qualificação completa das partes, seus representantes, intervenientes e testemunhas, constando nome, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço, indicação do regime de bens do casamento e nome do outro cônjuge (se casados), e, quando necessário, da filiação;
- (iv) Manifestação de vontade das partes e dos intervenientes que constarem na escritura;
- (v) Declaração de que as exigências legais e fiscais foram cumpridas;
- (vi) Declaração de ter sido a escritura lida para/por todos os que nela constaram;
- (vii) Assinatura das partes e demais comparecentes, do tabelião ou seu substituto.

Deste modo, considerando que Glades somente citou as informações dispostas nos itens (i) e (vi) ora dispostos, para responder à pergunta de forma correta é necessário citar as informações dispostas nos demais itens apresentados.

No que se refere ao produto desta unidade, para identificar quais os requisitos necessários à lavratura de uma escritura pública de inventário e partilha, lembre-se de que o **inventário e partilha** podem ser realizados pela via administrativa, conforme disposto no artigo 610, §1º, CPC/2015, e os requisitos para o exercício deste direito são: o consenso entre os interessados, que todos sejam maiores e capazes e que um advogado acompanhe a lavratura da escritura.

Avançando na prática

Reconhecimento por autenticidade

Descrição da situação-problema

Mauro comprou seu primeiro carro e está muito contente! Entretanto, Afonso, o vendedor, ainda não procedeu com a assinatura do documento de transferência do veículo. Preocupado com a demora e com medo de perder o negócio, Mauro pediu que Afonso assinasse o documento de transferência e se ofereceu para levar o documento para reconhecimento de firma. Afonso alegou que os documentos de transferência de veículos devem ter a assinatura reconhecida por autenticidade. O que significa reconhecimento de firma por autenticidade? Qual o outro tipo de reconhecimento de firma tratado nesta seção?

Resolução da situação-problema

Quando as partes assinam o documento na presença do tabelião ou comparecem ao tabelionato confirmando que assinaram o documento apresentado, o oficial procederá com o chamado reconhecimento por *autenticidade*.

Caso o documento já esteja assinado, as partes devem preencher um cartão de assinatura no cartório para abertura de firma naquela serventia, ou indicar um cartório em que já tenham firma.

Em seguida, o documento será apresentado e o cartório de notas

deverá comparar as assinaturas apresentadas àquelas constantes nos respectivos cartões de assinatura. Se forem correspondentes, o cartório atestará o reconhecimento no próprio documento apresentado. Neste último caso, falamos de reconhecimento *por semelhança*.

Faça valer a pena

1. Observe as colunas a seguir dispostas:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1- princípio da juridicidade | a- se refere à concretização de atos pelo cartório sem vícios ou quaisquer irregularidades, a fim de evitar demandas judiciais futuras. |
| 2- princípio da cautelaridade | b- exige que os serviços prestados nos Cartórios de Notas sejam organizados, estabelecendo-se o detalhamento da prestação do serviço. |
| 3- princípio da imparcialidade | c- determina que a execução de um ato notarial deve ser requerida pelas partes interessadas, não podendo os tabeliães praticar o ato antes disto. |
| 4- princípio rogatório | d- determina que o notário deve verificar se os atos que irá praticar a requerimento das partes estão em estrito acordo com o direito e a ética. |
| 5- princípio da técnica. | e- determina que os notários devem trabalhar desconsiderando eventuais interesses pessoais que possam ter em relação ao ato a ser praticado. |

Escolha uma única alternativa a seguir que relacione corretamente as colunas apresentadas:

- a) 1- e, 2- a, 3-d, 4- c, 5-b
- b) 1- d, 2- a, 3-e, 4- c, 5-b
- c) 1- d, 2- b, 3-e, 4- c, 5-a
- d) 1- d, 2- a, 3-c, 4- e, 5-b
- e) 1- d, 2- e, 3-a, 4- c, 5-b

2. Helena pretende vender uma loja de sua propriedade para Verônica, que é sua amiga há muitos anos. Como Helena não reside no Brasil, optou por lavrar uma procuração, outorgando poderes a Verônica para que esta a represente na escritura de compra e venda que será lavrada.

Considerando-se o texto em destaque, pode-se afirmar que o Cartório de Notas que for lavrar a procuração exigirá os seguintes documentos:

- a) Somente os documentos pessoais de Helena e de Verônica;
- b) Somente os documentos pessoais de Helena e Verônica e a matrícula da loja;
- c) Somente os documentos pessoais de Helena e Verônica e as certidões de feitos ajuizados de Helena;
- d) Somente os documentos pessoais de Helena e Verônica e as certidões de feitos ajuizados de Verônica;
- e) Somente os documentos pessoais de Helena e Verônica, a matrícula da loja e o comprovante de quitação do imposto de transmissão.

3. Leia o texto a seguir:

A lei civil exige que determinado documento observe as seguintes formalidades para lavratura em Cartório de Notas: (i) seja escrito por tabelião ou por seu substituto legal em seu livro de notas, conforme declarações que receber daquele que disporá dos bens; (ii) após sua lavratura, seja lido em voz alta pelo tabelião àquele que disporá dos bens e a duas testemunhas, a um só tempo; ou por aquele que disporá dos bens, se o quiser, na presença destas e do oficial; (iii) seja assinado por aquele que disporá dos bens, pelas testemunhas e pelo tabelião, após sua leitura (BRASIL, 2002, art. 1.864).

Considerando o texto em destaque, pode-se afirmar que o documento a ser elaborado pelo tabelião de notas nestas circunstâncias seria:

- a) A procuração
- b) A escritura pública de compra e venda
- c) O testamento
- d) A escritura pública de divórcio
- e) A escritura pública de dissolução de união estável

Seção 4.2

Tabelionato de Protestos - Parte I

Diálogo aberto

Caro aluno, este é o início da Seção 4.2 de Direito Notarial e Registral!

No início desta unidade estudamos os Tabelionatos de Notas e agora vamos estudar os Tabelionatos de Protesto.

Você já usou ou já ouviu falar de pagamento em cheque, correto? O cheque é um tipo de título de crédito e, não sendo este pago, surge para o portador do título o direito de protestá-lo.

Mas você sabe o que deve ser observado para protesto de títulos como cheque? E o que o protesto gera para o devedor?

Nesta unidade abordaremos estes e outros assuntos para que você esteja apto a atuar nesta área.

Nossos estudos terão como contexto de aprendizagem a estória já apresentada na introdução da Unidade 4, em que você participou do Concurso de Cartório de Tabelionatos e Registro do Rio de Janeiro, foi aprovado na primeira fase e agora, está diante da prova aberta. A primeira pergunta foi apresentada na seção anterior.

A segunda pergunta da prova foi a seguinte: Você sempre foi um bom pagador. Entretanto, com a crise em que o mercado brasileiro se encontra, acabou atrasando alguns pagamentos e pediu um empréstimo ao banco no qual tem conta para quitá-los. No dia em que o empréstimo foi autorizado, você foi surpreendido com uma notificação do Tabelionato de Protestos de sua cidade. Ao abrir, constava um prazo de três dias para pagamento da dívida a Tijolos e Cimentos LTDA, sob pena de protesto. Você reconheceu ser devedor da quantia indicada e, diante desta notificação, foi obrigado a lembrar as lições referentes ao Tabelionato de Protestos estudadas na faculdade para aplicá-las a este caso prático. Deste modo, responda: qual estabelecimento você deve procurar para quitar a dívida? Após a quitação, o que o estabelecimento deve lhe

fornecer para comprovar seu pagamento? O prazo de três dias para pagamento indicado na notificação é contado a partir de qual data?

Busque estudar esta seção de forma sistemática, relacionando os conceitos apresentados e dando ênfase à parte em que tratarmos do pagamento, para que seja possível resolver a situação apresentada por Isaías.

Bons estudos!

Não pode faltar

Bem-vindo à Seção 4.2 de Direito Notarial e Registral!

Na seção anterior, iniciamos o estudo dos Tabelionatos, abordando as noções referentes ao Cartório de Notas, está lembrado?

Nesta oportunidade, avançaremos em nossos estudos para conhecer um outro tipo de tabelionato: o Cartório de Protestos, regido **pela Lei 9.492, de 10 de setembro de 1997**.

A Lei 9.492/1997 conceitua **protesto** como um ato formal e solene, que constitui prova de inadimplência e descumprimento de obrigação originada em títulos de crédito e outros documentos de dívida (BRASIL, 1997, art. 1º).



Assimile

Esclarecendo este conceito, o protesto é formal e solene por observar os procedimentos impostos pela lei. Constitui prova de descumprimento por inadimplência - nos casos em que o pagamento ajustado não for realizado - ou do descumprimento da obrigação de fazer ou de não fazer. A obrigação deve ser assumida pelo devedor em um título de crédito ou outro documento cuja verificação demonstre claramente seu descumprimento (CENEVIVA, 2014, p. 108).

Dentre os títulos de crédito, podemos citar como exemplo o cheque, a nota promissória, a letra de câmbio e as duplicatas.

Segundo Rodrigues (2014), a expressão "outros documentos", aos quais a lei se refere como sujeitos ao protesto, refere-se àqueles documentos que contenham uma obrigação pecuniária (RODRIGUES, 2014, p. 116), dentre os quais podemos citar um

débito de condomínio ou uma escritura pública da qual conste uma obrigação não cumprida, desde que tal obrigação seja materializada em título executivo extrajudicial ou apresente a certeza e liquidez necessárias à sua exigibilidade.

As certidões de dívida ativa de qualquer dos entes federativos, autarquias e fundações públicas também estão inseridas dentre os documentos sujeitos a protesto (BRASIL, 1997, art. 1º, parágrafo único), bem como certidões com o teor de decisões transitadas em julgado (BRASIL, 2015, art. 517).

Assim como os oficiais de Cartório de Notas, os oficiais do Cartório de Protestos são denominados tabeliães, e não registradores.

Entretanto, ao utilizarmos a palavra “tabelião” nesta parte do nosso estudo, estaremos nos referindo tão somente aos oficiais de protesto.

Conforme já mencionado em estudos anteriores, havendo mais de um Cartório de Protestos na localidade, deve-se disponibilizar um Cartório Distribuidor para dividir a demanda entre as serventias (BRASIL, 1997, art. 7º).

A **distribuição** e entrega dos títulos ou documentos de dívida aos Tabelionatos de Protestos deverá ocorrer na mesma data em que forem recebidos pelo Cartório Distribuidor (BRASIL, 1997, art. 8º).

Dentre as **atribuições** conferidas a este tipo de serventia, podemos citar a garantia de autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos realizados pelo tabelionato de protesto (BRASIL, 1997, art. 2º).

O legislador especificou as **competências** dos oficiais de protesto, atribuindo-lhes a protocolização, a intimação, o acolhimento da devolução ou do aceite, o recebimento do pagamento, do título e de outros documentos de dívida, bem como a lavratura e registro do protesto ou aceite da desistência do credor em relação ao mesmo, averbações, prestações de informações e fornecimento de certidões relativas a todos os atos praticados.

Para compreender a **protocolização**, convido-o a fazer uma prévia análise da **apresentação**.

O interessado deve apresentar o título ou documento de dívida ao cartório de protestos ou ao cartório distribuidor, conforme o caso.

Ao tabelião compete avaliar a formalidade do título e constatada

alguma irregularidade, não promoverá o registro do protesto (BRASIL, 1997, art. 9º, parágrafo único).

Em outras palavras, pode-se afirmar que o tabelião não tem o dever de avaliar a causa do título, tampouco sua prescrição ou caducidade (BRASIL, 1997, art. 9º).

A lei determina que o tabelião não está obrigado a negar o registro do protesto por conta da prescrição do título (BRASIL, 1997, art. 9º), e a doutrina e os tribunais adotam este mesmo posicionamento.



Refleta

E você, caro aluno? Concorde com a norma atual que permite o protesto de títulos mesmo após sua prescrição? Reflita a este respeito buscando relembrar as atribuições conferidas aos notários e registradores, identificando se, neste contexto, caberia ao tabelião de protestos negar o registro de título prescrito.

Você se lembra do prazo de três anos contados do vencimento dos títulos de crédito estabelecido pela lei civil para a sua prescrição? (BRASIL, 2002, art. 206, § 3º, VIII)

As exceções a esta regra se encontram em leis especiais, a exemplo da lei que dispõe sobre cheque, que determina sua prescrição em 6 (seis) meses contados da expiração do prazo para sua apresentação (BRASIL, 1985, art. 59).

A apresentação do cheque, por sua vez, deve ocorrer em até 30 (trinta) dias da data de sua emissão quando for emitido na mesma praça do banco sacado, ou em 60 (sessenta) dias caso o cheque seja emitido em praça diversa (BRASIL, 1985, art. 33). Tenha isto em mente!

Pois bem, apresentado o título e tendo este atendido as formalidades a ele impostas, o tabelião promoverá sua protocolização, considerando a ordem cronológica dos demais títulos apresentados (SOUZA, 2011, p. 189), devendo o protocolo ocorrer em até 24 horas após sua apresentação ao cartório (BRASIL, 1997, art. 5º)

Os documentos e títulos de crédito devem ser protocolizados na praça de pagamento, mas esta regra comporta uma exceção. O cheque pode ser protestado no lugar do pagamento ou no domicílio do emitente, conforme decisão do credor (BRASIL, 1997, art. 6º).

Após o protocolo, compete ao Tabelionato de protestos promover a **intimação** do devedor no endereço indicado pelo apresentante do título ou do documento.

A intimação deverá conter elementos que identifiquem o título ou documento de dívida, o prazo limite para cumprimento da obrigação no Tabelionato, o número do protocolo e o valor a ser pago (BRASIL, 1997, art. 14 e §2º).

A intimação deve ser realizada por um portador indicado pelo tabelião ou outro meio que permita comprovar o recebimento, seja por protocolo, aviso de recebimento ou outro documento equivalente (BRASIL, 1997, art. 14, §1º), admitindo-se ainda a intimação por edital nas hipóteses listadas no art. 15, da Lei 9.492/1997.

Recebida a intimação, deve-se observar o **prazo** para registro do protesto, que será de 3 (três) dias úteis contados do dia seguinte àquele em que ocorreu o protocolo (BRASIL, 1997, art. 12 e § 1º), e não da data em que ocorrer a intimação, desde que tenha decorrido ao menos 01 (um) dia útil da data de intimação. Fique atento a esta regra!

Deste modo, realizado o protocolo, antes do título ou documento ser protestado, é realizada a intimação do devedor. Não ocorrendo o pagamento, aceite ou devolução dentro de 03 (três) dias contados da data do protocolo, o título ou documento será protestado, desde que não haja a desistência ou sustação do protesto, que estudaremos em breve (BRASIL, 1997, art. 20).

Para contagem do prazo, o legislador estabeleceu que o dia em que não houver expediente bancário para atendimento ao público e o dia em que este não funcionar em horário normal não será considerado dia útil e, portanto, não será computado no prazo de 3 (três) dias para protesto do título ou documento de dívida.

Se porventura a intimação ocorrer no último dia do mencionado prazo, o protesto será realizado no próximo dia útil subsequente (BRASIL, 1997, art. 13).

Conforme ensina Rodrigues (2014), ainda que não seja possível concretizar a intimação do devedor se, por exemplo, não for possível encontrá-lo, não é permitida a dilatação do prazo para protesto (RODRIGUES, 2014, p. 119).



Em 31/10/2017, Marcos foi surpreendido com o recebimento de uma intimação do Cartório de Protestos de Títulos de Santa Bárbara-BA, cidade em que reside. A intimação indicava que Marcos emitiu um cheque em 10/10/2017, para pagamento à vista de R\$ 70.000,00 a Gustavo, para quitação de uma retroescavadeira. Ao tentar descontar o cheque no banco em 30/10/2017, uma segunda-feira, Gustavo foi informado de que não havia fundos e, em seguida, foi ao Cartório para requerer o protesto do título. Considerando que a apresentação do título ao cartório se deu em uma segunda-feira (30/10/2017), o protocolo foi realizado no prazo de até 24 horas estabelecido em lei, ocorrendo no mesmo dia de sua apresentação (30/10/2017). Por consequência, a contagem do prazo iniciou-se no dia subsequente ao protocolo, em 31/10/2017. O cartório, muito eficiente, entregou a intimação a Marcos nesta mesma data (31/10/2017). Considerando que o prazo para realização do protesto é de três dias úteis contados da data do protocolo e, considerando ainda que 02/11 é feriado nacional, não sendo este dia computado para contagem do prazo, Marcos terá até 03/11/2017 para efetuar o pagamento do cheque ou promover sua sustação para evitar que o título seja protestado.

Enquanto o protesto não for lavrado, ou seja, não for lançado por escrito no livro respectivo (CENEVIVA, 2014, p. 118), aquele que o requereu ao cartório pode desistir de protestá-lo, requerendo a devolução do título ou documento de dívida (BRASIL, 1997, art. 16).

A **desistência** é permitida mediante a simples devolução do recibo emitido pelo cartório e pagamento de eventuais custos até então incorridos.

Antes da lavratura do protesto também é possível sua **sustação**, por meio de medida cautelar proferida judicialmente. Neste caso, qualquer ato, seja de pagamento, protesto ou retirada do título ou documento de dívida do cartório somente será permitido por meio de autorização judicial (BRASIL, 1997, art. 17, §1º).

Caso a sustação seja revogada, o protesto será lavrado e registrado no Cartório no primeiro dia útil subsequente ao recebimento da revogação por parte da serventia, exceto se estes atos dependerem de alguma informação a ser fornecida pelo apresentante, hipótese em que referido prazo será contado da

data em que os esclarecimentos forem prestados (BRASIL, 1997, art. 17, §2º).

Constatando-se que a sustação do protesto será definitiva, o título ou documento será devolvido a uma das partes, conforme determinação expressa proferida em juízo, devendo a parte autorizada buscá-lo dentro de 30 (trinta) dias no Tabelionato de Protestos.

Se porventura não houver nenhuma determinação expressa de quem deverá receber o título ou documento, ou se a parte indicada não buscá-lo no prazo indicado, este será encaminhado ao Juízo respectivo (BRASIL, 1997, art. 17, §3º).

Não havendo a desistência ou sustação do protesto, após receber a intimação, o devedor poderá promover o **pagamento**, se assim desejar, até o término do prazo estabelecido para o protesto, ou seja, em até 3(três) dias contados do protocolo.

Nestes casos, o pagamento deve ocorrer no Tabelionato que expediu a intimação incluindo, além do valor declarado pelo apresentante, os emolumentos e demais despesas cartoriais (BRASIL, 1997, art. 19).

Lembre-se de que a quitação do débito deverá ser obrigatoriamente aceita pelo cartório antes do protesto do título ou documento de dívida (CENEVIVA, 2014, p. 120), desde que realizado no Tabelionato de Protestos competente no horário de funcionamento de serviços (BRASIL, 1997, art. 19, § 1º).

O valor do débito será disponibilizado ao apresentante no dia útil subsequente ao da quitação. Cumpre salientar que, sendo permitido o pagamento por meio de cheque, a quitação ocorrerá somente após sua compensação.

Seguindo esta mesma lógica, se porventura a obrigação for avençada em parcelas e havendo parcelas vincendas na data do pagamento, será dada quitação somente da parcela paga, sendo o título ou documento de dívida original devolvido ao apresentante. (BRASIL, 1997, art. 19, §§ 2º, 3º e 4º).

Àquele que promover o pagamento será entregue o recibo respectivo para que seja possível comprovar o cumprimento da obrigação.

Ocorrendo o pagamento, como mencionado anteriormente, o protesto não será realizado.

Por outro lado, não ocorrendo o pagamento, o aceite, a desistência ou a sustação, o tabelião deverá promover a lavratura e **registro do protesto**.

O pagamento, desistência e sustação estudamos há pouco.

No caso do aceite, o sacado receberá o título e se recusar aceitá-lo, o título poderá ser protestado antes do vencimento da obrigação.



Pesquise mais

Para relembrar o conceito de aceite e quais títulos de crédito estão a este sujeitos, pesquise mais no link a seguir indicado: DIREITO NET. Títulos de crédito, conceito, princípios, classificação, constituição e exigibilidade. 17 nov. 2007. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/resumos/exibir/296/Titulos-de-credito>> Acesso em: 20 dez. 2017.

Após o vencimento da obrigação, tenha em mente de que o protesto será sempre realizado por falta de pagamento, não sendo possível neste caso o protesto por falta de aceite.

Nos cartórios de protesto, o termo "lavratura" refere-se à certificação de um fato, qual seja: ausência de pagamento, devolução ou aceite. O registro, por sua vez, corresponde à inscrição do protesto lavrado nos livros da serventia, para publicidade, autenticidade, segurança e eficácia do ato praticado.

Os devedores deverão constar no termo de lavratura e registro do protesto (BRASIL, 1997, art. 21, §4º).

Lembre-se de que o registro de protesto deverá conter as seguintes informações (BRASIL, 1997, art. 22):

- I - data e número de protocolo;
- II - nome do apresentante e seu endereço;
- III - reprodução ou transcrição do documento ou das indicações feitas pelo apresentante e declarações nele inseridas;
- IV - certidão das intimações feitas e das respostas eventualmente oferecidas;
- V - indicação dos intervenientes voluntários e das firmas por eles honradas;

VI - a aquiescência do portador ao aceite por honra;

VII - nome, número do documento de identificação do devedor e endereço;

VIII - data e assinatura do Tabelião de Protesto, de seus substitutos ou de Escrevente autorizado.

Os protestos devem ser registrados em um mesmo livro com todas as informações ora listadas (BRASIL, 1997, art. 22, parágrafo único).

O registro do protesto pode ser utilizado como meio de prova do descumprimento de (i) uma obrigação de fazer; (ii) de uma obrigação de não fazer; ou (iii) do não pagamento de determinada quantia pelo devedor. Ademais, este tipo de registro confere publicidade a estas informações (RODRIGUES, 2014, p. 121), o que significa dizer que qualquer interessado pode ter acesso às informações relativas aos protestos registrados, por meio de certidão expedida pelas respectivas serventias, como veremos ainda nesta seção.

Outra consequência importante do registro do protesto é a interrupção do prazo prescricional, conforme determinou a lei civil em seu art. 202, III (BRASIL, 2002).

Se porventura do registro de protesto constar alguma informação incorreta, é permitida a **averbação** de retificação de ofício pelo tabelião ou a requerimento do interessado, devendo para tanto ser apresentado instrumento expedido pelo cartório com o erro identificado e documentos que comprovem este equívoco, sendo dispensado o pagamento de emolumentos por este ato (BRASIL, 1997, art. 25 e § 1º).

Já o **cancelamento** do protesto é permitido em caso de pagamento da dívida ou por determinação judicial (BRASIL, 1997, art. 26, § 3º), e dependerá da apresentação do (i) título de crédito ou documento protestado; ou (ii) declaração de anuência emitida pelo credor ou endossante; ou (iii) ordem judicial de cancelamento (RODRIGUES, 2014, p. 122).

Como nos demais cartórios, o Tabelionato de Protestos, dado o caráter público de sua atividade, tem dentre suas atribuições o dever de expedir **certidões** para fornecer **informações** acerca da existência ou não de protestos em face do pesquisado.

Nas localidades em que houver Cartório Distribuidor, recomenda-se em um primeiro momento, a expedição de certidão

nesta serventia, que informará se há ou não protestos em nome do pesquisado.

De posse desta certidão, sendo esta positiva, será possível identificar em quais serventias de Protesto será necessário requerer as certidões específicas com os dados dos protestos registrados.

Caso o protesto tenha sido cancelado, não constará na certidão expedida pela serventia respectiva, salvo se assim o requerer o devedor, ou houver determinação judicial neste sentido (BRASIL, 1997, art. 27, § 2º).

Aos cartórios de protesto compete fornecer certidões diárias às entidades representativas da indústria e do comércio ou às de proteção de crédito, quando solicitadas, listando os protestos e cancelamentos realizados. Trata-se de informação sigilosa, sendo vedada a sua publicidade à imprensa (BRASIL, 1997, art. 29).

Estamos quase chegando ao final desta seção, mas antes, convido-o a conhecer um pouco mais sobre os **livros e arquivos** do Tabelionato de Protestos.

Este tipo de cartório contém livro de protocolo, livro de registro de protestos e índices (CENEVIVA, 2014, p. 130).

O livro de protocolo deve ser escriturado diariamente, contendo o número de documentos apresentados no dia (BRASIL, 1997, art. 32, parágrafo único).

Os livros de registro de protestos devem ser abertos e encerrados pelo tabelião ou seu substituto, ou escrevente autorizado, devendo ter suas folhas numeradas e rubricadas (BRASIL, 1997, art. 33).

Já os índices serão elaborados para facilitar a localização dos protestos registrados, contendo os nomes dos devedores (BRASIL, 1997, art. 34).

É certo que com o avanço tecnológico, os livros físicos vêm sendo substituídos pelas gravações eletrônicas, devendo o tabelião preservar as garantias inerentes ao serviço por ele prestado, independente da forma de arquivamento pela qual optar (CENEVIVA, 2014, p. 130).

Feitas estas considerações, encerramos esta seção. Estude os conceitos apresentados para fixá-los, pois será necessário assimilar

este conteúdo para que seja possível compreender as noções objeto do nosso próximo encontro.

Bons estudos e aguardo você na próxima seção!

Sem medo de errar

Caro aluno, após o estudo da matéria de Tabelionato de Protestos, você conseguirá resolver a segunda questão prevista na prova de concurso de cartórios da qual está participando!

Vamos relembra o disposto na questão?

Você atrasou um pagamento que devia a Tijolos e Cimentos Ltda. A credora apresentou o documento de dívida ao Cartório de Protestos e você foi intimado para promover o pagamento em até três dias.

Em qual estabelecimento você deve se dirigir para realizar o pagamento devido a Tijolos e Cimentos Ltda? E o que este estabelecimento deve lhe fornecer para que você comprove que o pagamento foi realizado? A partir de qual data é contado o prazo de três dias para pagamento previsto na intimação?

Bom, considerando que você recebeu a intimação expedida pelo Cartório de Protestos e pretende efetuar o pagamento, deverá comparecer ao referido cartório para quitar a dívida.

Nestes casos, o pagamento deve ocorrer no Tabelionato que expediu a intimação incluindo, além do valor declarado pelo apresentante, os emolumentos e demais despesas cartoriais (BRASIL, 1997, art. 19).

Ocorrendo o pagamento no prazo de até três dias úteis contados do dia seguinte àquele em que ocorreu o protocolo (BRASIL, 1997, art. 12 e § 1º), o protesto não será realizado.

Lembre-se de que a quitação do débito deverá ser obrigatoriamente aceita pelo cartório antes do protesto do título ou documento de dívida (CENEVIVA, 2014, p. 120), desde que realizado no Tabelionato de Protestos competente no horário de funcionamento de serviços (BRASIL, 1997, art. 19, § 1º).

O valor do débito será disponibilizado ao apresentante no dia útil subsequente ao da quitação. Cumpre salientar que, sendo permitido

o pagamento por meio de cheque, a quitação ocorrerá somente após sua compensação.

Seguindo esta mesma lógica, se porventura a obrigação for avançada em parcelas e havendo parcelas vincendas na data do pagamento, será dada quitação somente da parcela paga, sendo o título ou documento de dívida original devolvido ao apresentante. (BRASIL, 1997, art. 19, §§ 2º, 3º e 4º).

Àquele que promover o pagamento será entregue o recibo respectivo para que seja possível comprovar o cumprimento da obrigação.

Avançando na prática

Como cancelar um protesto de título de crédito?

Descrição da situação-problema

Inara celebrou uma negociação com Hélio, comprometendo-se a realizar o pagamento a este do valor de R\$ 10.000,00. Inara emitiu uma nota promissória a favor de Hélio, da qual constou este valor. Após o vencimento do referido título de crédito sem que o pagamento fosse realizado, Hélio o apresentou ao Cartório de Protestos e Inara foi intimada. Entretanto, Inara não conseguiu realizar o pagamento no prazo indicado na intimação e a nota promissória foi protestada. Dias após o protesto, Inara conseguiu vender um bem de sua propriedade e estava pronta para realizar o pagamento. Procurou Hélio, se desculpou pelo atraso e quitou sua dívida. Naquela oportunidade, Hélio não estava com a nota promissória em mãos para devolvê-la a Inara. De que outra forma Inara poderá retirar seu nome da lista de protestos do cartório que a intimou? O simples pagamento é suficiente?

Resolução da situação-problema

Diante da situação-problema apresentada, pode-se afirmar que como a nota promissória foi protestada, e considerando que Inara quitou o débito diretamente com Hélio, estamos diante de uma possibilidade de cancelamento do protesto.

Como Hélio não estava com a nota promissória em mãos na data da quitação do débito, este poderá assinar uma declaração de quitação da dívida que deverá ser levada ao cartório por Inara, para que o cancelamento do protesto seja realizado (BRASIL, 1997, art. 26, § 3º).

Faça valer a pena

1. Dentre os cartórios existentes no Brasil, o Tabelionato de Protestos é um tipo de serventia ao qual são atribuídas diversas funções, como a protocolização, a intimação, a averbação, o registro, a emissão de certidões e fornecimento de informações, e muitas outras.

Assinale a seguir a alternativa que preveja de forma correta e completa o conceito de protesto:

- a) ato formal e solene, que constitui prova de inadimplência originada em títulos de crédito e outros documentos de dívida.
- b) ato formal e solene, que constitui prova de descumprimento de obrigação originada em títulos de crédito e outros documentos de dívida.
- c) ato formal e solene, que constitui prova de inadimplência e descumprimento de obrigação originada em títulos de crédito.
- d) ato formal e solene, que constitui prova de inadimplência e descumprimento de obrigação originada em títulos de crédito e outros documentos de dívida.
- e) ato que constitui prova de inadimplência e descumprimento de obrigação originada em títulos de crédito e outros documentos de dívida.

2. Vitória é uma nova funcionária do Cartório de Protestos. Hoje, pela primeira vez, atendeu um apresentante que requereu o protocolo de um título de crédito para intimação do devedor e, sendo o caso, consequente efetivação do protesto. Entretanto, ao verificar o título apresentado, Vitória percebeu que este estava prescrito.

Considerando a estória apresentada, escolha a alternativa a seguir que preveja corretamente o que Vitória deve fazer e a justificativa para realização deste ato.

- a) Vitória não deve prosseguir com o protocolo do título, pois estando este prescrito, o credor perde o direito de cobrá-lo;
- b) Vitória não deve prosseguir com o protocolo do título, pois estando este prescrito, a lei veda seu protocolo;

- c) Vitória deve prosseguir com o protocolo do título, pois ao cartório não cabe avaliar a caducidade ou prescrição deste documento;
- d) Vitória deve prosseguir com o protocolo do título, pois o cartório não precisa observar nenhum tipo de formalidade do título antes de promover o protocolo;
- e) Vitória deve prosseguir com o protocolo do título, desde que o apresentante se comprometa a entregá-lo pessoalmente ao devedor.

3. Ao _____ é possível provar o descumprimento de uma obrigação de fazer ou não fazer ou a inadimplência do devedor. Ademais, este tipo de registro confere _____ a estas informações (RODRIGUES, 2014, p.121), o que significa dizer que qualquer interessado pode ter acesso às informações relativas aos protestos registrados, por meio de _____ expedido(o) pelas respectivas serventias.

Assinale a alternativa a seguir que preveja as palavras que completem o texto em destaque na ordem indicada:

- a) protocolar o título ou documento de dívida; publicidade; certidão
- b) registrar o protesto; publicidade; certidão
- c) registrar o protesto; veracidade; certidão
- d) protocolar o título ou documento de dívida; publicidade; recibo
- e) registrar o protesto; veracidade; recibo

Seção 4.3

Tabelionato de Protestos - Parte II

Diálogo aberto

Caro aluno, que bom tê-lo de volta na nossa plataforma de estudos!

Embora estejamos próximos ao fim da matéria proposta para esta disciplina, gostaríamos de lembrá-lo do quanto as noções de Direito Notarial e Registral podem ser úteis na sua vida profissional e pessoal.

Nesta unidade, especialmente, você conheceu as regras relacionadas aos Tabelionatos de Notas e aos Tabelionatos de Protestos, está lembrado?

Nesta última seção, vamos nos ater a casos práticos referentes ao Tabelionato de Protestos, buscando demonstrar o quanto esta matéria poderá auxiliá-lo não só na prática profissional, como em assuntos de seu interesse.

Ora, você já ouviu falar de protesto de cota condominial? Sabe do que se trata e quais os efeitos deste tipo de protesto?

Por meio desta seção, buscaremos responder estas perguntas e lhe oferecer uma nova opção para cobrar dos vizinhos o pagamento do condomínio em atraso, além de estudarmos outros temas polêmicos relacionados ao Tabelionato de Protestos, como o protesto de certidão de dívida ativa e o protesto de cheque prescrito.

Como de costume, convido-o a retomar o disposto no contexto de aprendizagem, em que você participou de um concurso de Cartório e, após ser aprovado na prova fechada, está diante da prova aberta. Duas questões já foram resolvidas nas seções passadas, e agora, para vencer este desafio, você deve responder à última questão.

A terceira pergunta da prova foi a seguinte: Suponha que você tenha sido aprovado neste concurso público e tenha assumido um Cartório de Tabelionato de Protestos. Certo dia, uma moça que se chama Vera apareceu na serventia, com o intuito de protestar um cheque, tendo em vista que, ao tentar descontá-lo, o título foi

devolvido, diante da ausência de crédito suficiente para pagamento do valor. Vera alegou que já se passaram seis anos desde o ocorrido e que, embora fosse amiga do emitente, não acredita mais que este irá lhe pagar, como vem prometendo há tanto tempo. Diante disto, Vera é autorizada pela legislação brasileira a promover o protesto do título apresentado? Quais as possíveis consequências se esta optar por fazê-lo?

A resolução desta situação-problema dependerá do seu prévio conhecimento acerca da apresentação do cheque prescrito ao tabelionato de protestos, tema que será estudado nesta seção.

Após a conclusão do estudo acerca dos Tabelionatos, você certamente estará preparado para elaborar o produto proposto para esta unidade. Elabore um mapa mental, acerca do protesto de títulos e documentos, indicando o caminho a ser seguido para que um credor com o título vencido e não pago possa requerer a satisfação do seu crédito mediante o serviço prestado no tabelionato de protestos. O mapa mental deverá conter o passo a passo desde a apresentação do título ao cartório, incluindo os prazos envolvidos para notificação e protesto, consequências decorrentes do pagamento e do não pagamento do débito pelo devedor.

Esperamos que você aproveite o conhecimento adquirido nesta matéria e aprofunde ainda mais as pesquisas acerca dos temas propostos!

Mantenha o foco para concluir os estudos e ter um bom resultado em suas avaliações! Foi um prazer acompanhá-lo nesta jornada!

Não pode faltar

Bem-vindo à Seção 4.3 de Direito Notarial e Registral!

Para dar continuidade à matéria abordada nas seções anteriores, quais sejam, os Tabelionatos de Notas e os Tabelionatos de Protesto, convido-o a explorar ainda mais o tema, por meio do estudo de assuntos diretamente relacionados com este último tipo de serventia. Vamos começar?

Daremos início a esta seção por meio do estudo dos emolumentos cobrados pelo Cartórios de Protestos.

Como já estudado anteriormente, os **emolumentos** têm por objetivo remunerar os serviços prestados pelos tabeliães e registradores.



Assimile

A Lei 10.169/2000 que regula a matéria conferiu aos Estados e ao Distrito Federal a competência para fixar o valor dos emolumentos praticados pelos tabelionatos e cartórios de registro, e determinou que os emolumentos correspondam ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados (BRASIL, 2000, art. 1º e parágrafo único).

Deste modo, cada estado e o Distrito Federal determinam os valores dos atos praticados pelas serventias cartoriais de sua região.

As tabelas de emolumentos são publicadas pelos órgãos oficiais das unidades da Federação, podendo sofrer reajustes, quando for o caso (BRASIL, 2000, art. 4º e 5º).

No Estado de Minas Gerais, por exemplo, este reajuste é realizado anualmente, e a tabela pode ser encontrada no site do Tribunal de Justiça respectivo.



Pesquise mais

Pesquise o valor dos emolumentos cobrados pelo Estado de Minas Gerais, no link a seguir indicado: BRASIL, TJMG- Emolumentos. Disponível em: <http://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/#.WkO7_t-nFyw> Acesso em 27. dez. 2017. Se Minas Gerais não for o estado em que você reside, pesquise também os emolumentos do seu estado de residência! Perceba a diferença entre os valores atribuídos para a prática de um mesmo ato em estados diversos!

Ao regular os emolumentos, o legislador vedou (BRASIL, 2000, art. 3º):

(i) a fixação destes sobre o valor do negócio jurídico objeto dos serviços prestados pelo cartório;

(ii) a cobrança de quantias que não estejam previstas nas tabelas de emolumentos; e

(iii) a cobrança de emolumentos pela retificação ou ato refeito ou renovado em virtude de erro do cartório.

As regras relativas a emolumentos sobre as quais tratamos até agora são aplicáveis a todos os tipos de cartórios, inclusive às serventias de Protestos de Títulos.

Os emolumentos cobrados pelos Tabelionatos de Protesto, em específico, estão regulados pelo artigo 37 e seus parágrafos da Lei 9.492/1997 (BRASIL, 1997), que permite ao tabelião realizar a cobrança prévia dos emolumentos ao apresentante do título ou documento de dívida, e exige a restituição da referida quantia quando esta for ressarcida pelo devedor à serventia.

Como ensina Ceneviva (2014), o oficial ficará responsável por promover a diligência necessária à restituição do valor ao apresentante, caso este não se apresente em um prazo razoável para buscar o que lhe é devido (CENEVIVA, 2014, p.133).

Outra regra interessante imposta pelo legislador foi a de igualar o valor dos emolumentos decorrentes da digitalização e gravação eletrônica dos títulos e demais documentos aos emolumentos previstos na tabela respectiva para o ato de microfilmagem (BRASIL, 1997, art. 37, § 3º).

Após estes comentários acerca dos emolumentos, convido-o a estudar **o protesto de cota condominial**.

A compreensão do protesto de cota condominial demanda uma breve retomada de alguns conceitos estudados no âmbito dos Direitos Reais.

O condomínio edilício é um destes conceitos e corresponde à existência de uma edificação com partes de propriedade exclusiva dos condôminos e partes comuns a todos estes (BRASIL, 2002, art. 1.331).

Esta relação condominial é encontrada, por exemplo, em prédios residenciais que contêm apartamentos de propriedade exclusiva de seus respectivos proprietários e áreas comuns a todos eles, como o hall de entrada, a área de lazer, dentre outras.

É certo que a divisão de um espaço, especialmente entre pessoas desconhecidas, demanda uma regulação prévia para evitar conflitos entre os conviventes.

Neste contexto, buscando uma convivência harmônica entre os condôminos, o legislador impôs a estes a observância de alguns deveres, elencando, dentre outros, o de contribuir para as despesas de condomínio na mesma proporção da fração ideal de sua unidade, ou outra forma determinada pela Convenção de Condomínio (BRASIL, 2002, art. 1336, I).

Diante desta norma, pode-se concluir que o pagamento do condomínio é despesa que nasce para o adquirente assim que este se torna proprietário.

A obrigação de pagar o condomínio, assim como outras relacionadas à propriedade, classifica-se como obrigação *propter rem*, o que significa dizer que ainda que a dívida tenha sido contraída pelo proprietário anterior, se a obrigação de pagá-la persistir, será transferida ao proprietário que o suceder.

Nas palavras de Farias e Rosenvald, estas obrigações são impostas ao proprietário do bem, simplesmente pelo fato de assumir tal condição (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 28).

O fato das dívidas condominiais serem de caráter *propter rem* foi argumento relevante para considerá-las como documentos passíveis de protesto pelos tabelionatos (SILVA, 2011, p. 199).

A discussão acerca das cotas condominiais serem ou não documentos de dívida sujeitos ao protesto pairava sobre o Direito Brasileiro até meados de 2006. Em decisão proferida pelo Juiz de Direito Carlo Arthur Basílico, da 1ª Vara Cível de Teresópolis/RJ, no Processo nº 2006.061.002511-0, restou reconhecida a possibilidade do protesto de cotas condominiais.

A sentença previu ainda que o protesto somente poderia ser realizado em face do proprietário do bem, por conta da obrigação *propter rem* que o acompanha.

Esta decisão foi submetida à análise da Corregedoria Geral de Justiça que não normatizou a matéria, embora tenha emitido parecer com entendimento favorável ao protesto da cota condominial (SILVA, 2011, p. 203).

Os estados vêm regulando a matéria por meio de leis que autorizam o protesto deste tipo de documento de dívida, como São Paulo e Mato Grosso do Sul (SILVA, 2011, p. 204).

Vale lembrar que ao prever os documentos de dívida como documentos sujeitos a protesto, a Lei 9.442/1997 não determinou quais documentos seriam considerados como tal, dando margem a interpretações diversas sobre este conceito. Uma destas interpretações aponta a seguinte reflexão: se alguns estados optaram por regulamentar o protesto de cotas condominiais, e não simplesmente inseri-lo no rol genérico estampado na legislação federal, os demais estados que ainda não o fizeram encontram respaldo legal para o protesto deste tipo de documento?



Refleta

O que você, caro aluno, pensa acerca do protesto de cotas condominiais? Acredita ser correto admiti-las como documentos de dívida passíveis de protesto por parte dos estados que ainda não a regulamentaram? Reflita a este respeito e formule seu entendimento com base em fundamentos jurídicos.



Exemplificando

Zélia é moradora do apartamento 601 do Edifício Plutão, situado na capital paulista. O apartamento do mesmo edifício 301 foi vendido a Mercedes que, embora já tenha se mudado, viaja muitas vezes ao ano e quase não tem contato com seus vizinhos. Zélia se tornou síndica do prédio e ao ter acesso às contas do edifício, ficou surpresa ao saber que Mercedes não pagava as despesas condominiais há 1 ano. Ao conversar com Fausto, o síndico anterior, Zélia foi informada de que embora Mercedes tenha recebido inúmeras notificações por parte do condomínio, até o momento não promoveu sua quitação. Fausto disse que pretendia ajuizar uma ação em face de Mercedes, mas já havia conversado informalmente com os demais condôminos que pareceram ser contrários a tal medida, até mesmo pelo custo em que incorreriam, já que dependeriam da contratação de um advogado e pagamento das custas processuais. Diante disto, Zélia promoveu uma pesquisa e se deparou com o disposto na Lei estadual nº 13.160, de 21 de julho de 2008, que autoriza o protesto de cotas condominiais no Estado de São Paulo. Esta foi a solução encontrada, já que os condôminos não precisariam contratar um advogado para promover o

protesto e as despesas adiantadas ao cartório deverão ser reembolsadas ao condomínio após o pagamento por parte de Mercedes.

Passemos agora ao estudo do **protesto de dívida ativa** que, como já mencionado na seção anterior, é permitido no Direito Brasileiro, nos termos do art. 1º, parágrafo único, da Lei 9.492/1997.

A certidão de dívida é um documento que comprova o não pagamento de débito tributário por parte do devedor, e é considerada um título executivo extrajudicial (BRASIL, 2015, art. 784, IX), o que significa dizer que é um título passível de execução para cobrança do crédito por este consubstanciado (BRASIL, 2015, art. 783).

Entretanto, até meados de 2012, discutia-se a possibilidade ou não do protesto de certidão de dívida ativa, já que a Lei 9.492/1997, como já mencionado, citava os documentos de dívida como hábeis ao protesto, mas não especificava quais seriam estes documentos.

Alguns estados legislaram a respeito, reconhecendo a possibilidade de protesto deste tipo de documento de dívida, como o Estado de São Paulo, que mais uma vez se manifestou por meio da Lei estadual nº 13.160, de 21 de julho de 2008 (BRASIL, 2008).

O fato de alguns estados legislarem para permitir o protesto das certidões de dívida ativa gerou outra dúvida: se alguns estados reconheceram a necessidade de elaborar uma lei neste sentido, possivelmente não reconheceram a inserção das certidões de dívida ativa dentre os documentos de dívida citados genericamente no art. 1º da Lei 12.767/2012 (BRASIL, 2012). Isto significa que os estados que não legislarem a respeito estarão impedidos de promover o protesto destes documentos?

Embora a possibilidade ou não de protesto das cotas condominiais tenha gerado discussões consideráveis, a mesma discussão que circundou o protesto de certidões de dívida ativa pareceu soar mais alto aos ouvidos do legislador federal.

Prova disto, foi que a Lei 12.767/2012 (BRASIL, 2012) incluiu o parágrafo único ao artigo 1º da Lei nº 9.492/1997, reconhecendo as certidões de dívida ativa como documentos de dívida protestáveis, não citando expressamente na lei nenhum outro documento deste tipo, cujo reconhecimento tem ficado a cargo da doutrina.

Esta previsão legislativa foi importante para a atividade praticada pelos Cartórios de Protestos, ao menos por sanar a dúvida que pairava acerca do protesto das certidões de dívida ativa.

A Receita Federal, diante da alteração legislativa trazida pela Lei 12.767/2012, inseriu em seu site vários esclarecimentos acerca do protesto da certidão de dívida ativa.



Pesquise mais

Veja o que o site da Receita Federal prevê sobre este assunto! No link a seguir, há explicações acerca do que é o protesto de certidão de dívida ativa, como proceder para realizá-lo, a legislação correspondente e os prazos aplicáveis: BRASIL. Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. Dívida Ativa da União. Disponível em: <<http://www.pgfn.gov.br/divida-ativa-da-uniao/todos-os-servicos/informacoes-e-servicos-para-pessoa-juridica/protesto-de-certidao-da-divida-ativa-da-uniao/o-que-e>>. Acesso em 28. dez. 2017.

Cumpre salientar que embora seja possível a cobrança judicial das certidões de dívida ativa por serem estas consideradas títulos executivos extrajudiciais, não se pode negar que a alternativa oferecida pelos Cartórios de Protesto é mais célere e apta a despertar no devedor o interesse pelo pagamento, diante do receio de inserção de seu nome na lista de devedores dos cadastros de proteção ao crédito.

Ademais, os custos decorrentes do protesto no cartório podem ser bem inferiores às custas processuais e demais despesas provenientes de uma demanda judicial que, como se sabe, requer ainda a presença de um advogado e o pagamento dos respectivos honorários.



Exemplificando

Antônio é proprietário de uma casa em Campo Grande-MS. Entretanto, nos últimos três anos Antônio não promoveu o pagamento do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana- IPTU por conta de outras dívidas contraídas ao longo deste período. Recentemente, recebeu uma

intimação expedida pelo Cartório de Protestos de Campo Grande-MG. A intimação indicava o débito de IPTU perante o Município de Campo Grande, e indicava a data de pagamento no período de até três dias contados da data da apresentação da certidão de dívida ativa à serventia. Assustado com a intimação, Antônio pediu esclarecimentos a Tony, um velho amigo e advogado. Tony esclareceu que, de acordo com o parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 9.492/1997, a certidão de dívida ativa é considerada um documento de dívida passível de protesto. Por este motivo, o Município de Campo Grande tem o direito de apresentar este documento ao cartório, requerendo seu protesto, o que de fato ocorrerá se Antônio não promover o pagamento na data indicada na intimação, já que o débito é por este devido.

Outro tema já adiantado na seção anterior que gostaríamos de retomar é o **protesto de cheque prescrito**.

Como vimos, a lei prevê expressamente que o tabelião não tem o dever de avaliar a causa do título, tampouco sua prescrição ou caducidade (BRASIL, 1997, art. 9º).

Em outras palavras, é possível a apresentação de um título prescrito à serventia cartorial, não cabendo a esta negar o protesto por conta da prescrição.

Assim, podemos afirmar que é permitido o protesto de cheque prescrito, mas você sabe dizer a partir de quando este título de crédito será assim considerado?

A apresentação do cheque à Instituição Financeira deve ocorrer em até 30 (trinta) dias da data de sua emissão quando for emitido na mesma praça do banco sacado, ou em 60 (sessenta) dias caso o cheque seja emitido em praça diversa (BRASIL, 1985, art. 33).

A lei que dispõe sobre cheque determina sua prescrição em 6 (seis) meses contados da expiração do prazo para sua apresentação (BRASIL, 1985, art. 59), mas, nestas circunstâncias, oferece ao credor outras alternativas para cobrança do valor que lhe é devido.

É admitido, por exemplo, o ajuizamento de ação de enriquecimento ilícito em face do emitente e outros obrigados em até 2 (dois) anos contados da data em que prescrever a ação de execução do cheque, desde que comprovado que se locupletaram injustamente com o não pagamento do título (BRASIL, 1985, art. 61).

O Superior Tribunal de Justiça- STJ expediu a Súmula 299 (BRASIL, 2004) reconhecendo a possibilidade de se ajuizar ação monitória tendo como fundamento cheque prescrito.

A via extrajudicial, entretanto, parece ser uma alternativa mais rápida. Ademais, demandará um custo inferior que poderá inclusive ser ressarcido pelo cartório, caso o devedor venha a quitar o débito que inclui, além do valor da dívida, os emolumentos cartoriais.

Embora ao tabelião não tenha sido imposto o dever de avaliar a prescrição do título ou mesmo de recusar seu recebimento nestas condições, o entendimento atual do STJ é de que o protesto de cheque prescrito é indevido.



Exemplificando

Veja o julgado proferido recentemente que demonstra o entendimento do STJ acerca da irregularidade do protesto de cheques prescritos:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE PROTESTO** C/C PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. **PROTESTO DE CHEQUES PRESCRITOS. IRREGULARIDADE.** HIGIDEZ DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE DE MANEJO DE AÇÃO DE COBRANÇA FUNDADA NA RELAÇÃO CAUSAL E DE AÇÃO MONITÓRIA. ABALO DE CRÉDITO INEXISTENTE. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO.

(...)

2. O propósito recursal reside em definir se o protesto de cheques prescritos é ilegal e se enseja dano moral indenizável.

3. O protesto cambial apresenta, por excelência, natureza probante, tendo por finalidade precípua servir como meio de prova da falta ou recusa do aceite ou do pagamento de título de crédito.

4. De acordo com o disposto no art. 1º da Lei 9.492/97 ("Lei do Protesto Notarial"), **são habilitados ao protesto extrajudicial os títulos de crédito e "outros documentos de dívida", entendidos estes como instrumentos que caracterizem prova escrita de obrigação pecuniária líquida, certa e exigível, ou seja, documentos que propiciem o manejo da ação de execução.**

5. Especificamente **quanto ao cheque, o apontamento a protesto mostra-se viável dentro do prazo da execução cambial - que é de 6 (seis) meses contados da expiração do prazo de apresentação** -, desde que indicados os devedores principais (emitente e seus avalistas). Em relação aos coobrigados (endossantes e respectivos avalistas), o art. 48 da Lei 7.347/85 impõe que o aponte a protesto seja realizado no prazo para apresentação do título ao sacado.

(...)

7. **Na hipótese dos autos, os protestos dos cheques foram irregulares, na medida em que efetivados cerca de 4 (quatro) anos após a data da emissão dos títulos.**

8. Cuidando-se de protesto irregular de título de crédito, o reconhecimento do dano moral está atrelado à ideia do abalo do crédito causado pela publicidade do ato notarial, que, naturalmente, faz associar ao devedor a pecha de "mau pagador" perante a praça.

9. Todavia, **na hipótese em que o protesto é irregular por estar prescrita a pretensão executória do credor, havendo, porém, vias alternativas para a cobrança da dívida consubstanciada no título, não há se falar em abalo de crédito, na medida em que o emitente permanece na condição de devedor**, estando, de fato, impontual no pagamento.

10. Prescrita a ação executiva do cheque, assiste ao credor a faculdade de ajuizar a ação cambial por locupletamento ilícito, no prazo de 2 (dois) anos (art. 61 da Lei 7.357/85); ação de cobrança fundada na relação causal (art. 62 do mesmo diploma legal) e, ainda, ação monitória, no prazo de 5 (cinco) anos, nos termos da Súmula 503/STJ.

(...)

12. **Recurso especial parcialmente provido, apenas para se determinar o cancelamento dos protestos.** (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp 1677772 / RJ RECURSO ESPECIAL2016/0254999-7. Relatora: Min. Nancy Andrighy. Data do julgamento: 14/11/2017. Data da Publicação: 20/11/2017. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=protesto+de+cheque+prescrito&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 28 dez. 2017).

Embora o entendimento do STJ seja contrário ao protesto de cheques prescritos, perceba que em nenhum momento a decisão se opôs à conduta do cartório que promoveu o ato, tendo em vista que os tabeliães não estão impedidos de fazê-lo, como lhes assegura a legislação vigente.

Inclusive a relatora negou o pedido formulado pelo emitente de compensação por danos morais por reconhecer que o débito existe e ainda pode ser cobrado por outras vias, inclusive judicialmente.

Entretanto, o cancelamento do protesto foi determinado pela decisão, demonstrando que, até o momento, esta medida não tem sido acatada pelo STJ.

Querido aluno, encerramos nossos estudos acerca do Direito Notarial e Registral.

A partir de agora, será possível elaborar o produto relacionado a esta unidade, qual seja, um relatório listando todos os requisitos necessários para lavratura de uma escritura pública de inventário e partilha.

Esperamos ter contribuído para o seu aprendizado e despertado em você o interesse por esta disciplina.

Reveja todo o conteúdo, reflita a respeito e continue a pesquisar sobre os assuntos abordados!

Tenha a certeza de que o estudo é o melhor caminho para uma boa formação profissional!

Sem medo de errar

Caro aluno, neste momento, você está diante da terceira e última questão da prova aberta do Concurso de Cartórios do Rio de Janeiro/RJ.

A pergunta formulada poderá ser facilmente respondida com o aprendizado adquirido por meio desta seção.

A questão o coloca na função de um tabelião de Cartório de Protestos que se depara com Vera, uma apresentante de um cheque cujo crédito deveria lhe ter sido pago há seis anos e, como não o foi, pretende apresentá-lo para protesto.

Nestas circunstâncias, é necessário esclarecer a Vera que o cheque que ela tem em mãos está prescrito.

O protesto de cheques prescritos não é vedado pela legislação que regula as atividades praticadas pelo Tabelionato de Protestos. A lei prevê expressamente que o tabelião não tem o dever de avaliar a causa do título, tampouco sua prescrição ou caducidade (BRASIL, 1997, art. 9º).

A apresentação do cheque à Instituição Financeira deve ocorrer em até 30 (trinta) dias da data de sua emissão quando for emitido na mesma praça do banco sacado, ou em 60 (sessenta) dias caso o cheque seja emitido em praça diversa (BRASIL, 1985, art. 33).

A lei que dispõe sobre cheque determina sua prescrição em 6 (seis) meses contados da expiração do prazo para sua apresentação (BRASIL, 1985, art. 59), mas, nestas circunstâncias, oferece ao credor outras alternativas para cobrança do valor que lhe é devido.

É admitido, por exemplo, o ajuizamento de ação de enriquecimento ilícito em face do emitente e outros obrigados em até 2 (dois) anos contados da data em que prescrever a ação de execução do cheque, desde que comprovado que se locupletaram injustamente com o não pagamento do título (BRASIL, 1985, art. 61).

O Superior Tribunal de Justiça- STJ expediu a Súmula 299 reconhecendo a possibilidade de se ajuizar ação monitória tendo como fundamento cheque prescrito.

A via extrajudicial, entretanto, parece ser uma alternativa mais rápida. Ademais, demandará um custo inferior que poderá inclusive ser ressarcido pelo cartório, caso o devedor venha a quitar o débito que inclui, além do valor da dívida, os emolumentos cartoriais.

Entretanto, é necessário esclarecer a Vera que embora ao tabelião não tenha sido imposto o dever de avaliar a prescrição do título ou mesmo de recusar seu recebimento nestas condições, o entendimento atual do STJ é de que o protesto de cheque prescrito é indevido, sendo possível seu futuro cancelamento.

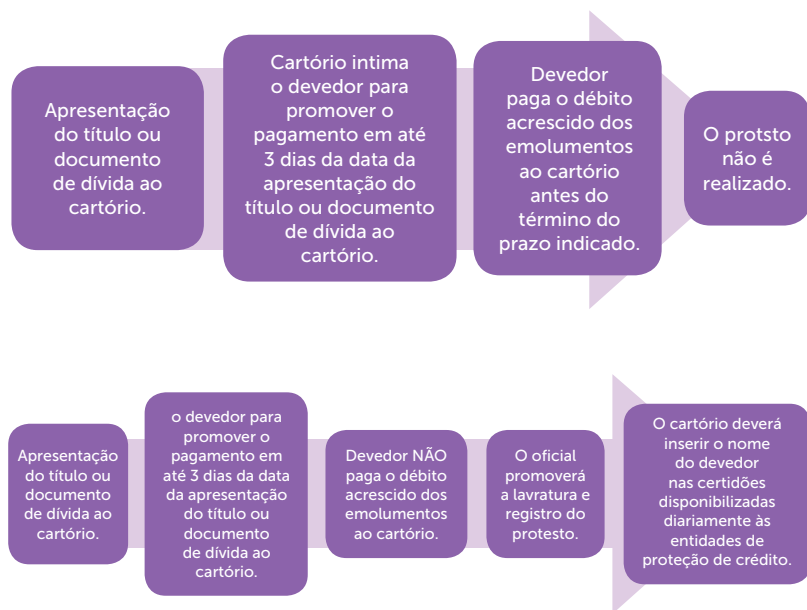
Decisão recente do STJ não deferiu o pedido de indenização por danos morais formulado pelo emitente de cheque prescrito e protestado.

Todavia, não podemos garantir a Vera que se o emitente do cheque do qual ela é portadora requerer judicialmente o pagamento de indenização por danos morais, não terá seu pedido deferido.

Em suma, é possível o protesto de cheques prescritos, mas segundo o entendimento atual do STJ, estes devem ser cancelados. Ademais, embora o STJ não tenha decidido desta forma, não se pode desconsiderar a possibilidade de condenação de Vera ao pagamento de indenização, caso este pedido seja formulado pelo emitente do cheque e deferido pelo órgão julgador.

Além da situação-problema, também enfrentamos um novo desafio para elaboração de um mapa mental indicando o passo a passo para o protesto de um título ou documento de dívidas, não é mesmo?

Subdividimos a seguir duas opções de mapas mentais para facilitar sua compreensão, sendo uma delas indicando o pagamento do débito pelo devedor, e a outra indicando o não pagamento.



Dúvida sobre protesto

Descrição da situação-problema

André é funcionário do Cartório de Protestos de Títulos da cidade em que reside há um ano. Gosta muito da função que exerce e por isso, sempre estuda sobre as regras aplicáveis a este tipo de serventia. Certa vez, durante o trabalho, André atendeu Mariana, que trabalhava na Prefeitura da cidade e quis esclarecer alguns pontos com André. Mariana indagou se havia alguma vantagem em protestar uma certidão de dívida ativa, já que também se admite sua cobrança na via judicial. Diante desta situação, qual seria a resposta correta a ser formulada por André? Afinal, há alguma vantagem em protestar uma certidão de dívida ativa quando a lei também permite a cobrança pela via judicial? Em caso positivo, quais são estas vantagens?

Resolução da situação-problema

A resposta de André deveria seguir no seguinte sentido: embora seja possível a cobrança judicial das certidões de dívida ativa por serem estas consideradas títulos executivos extrajudiciais, não se pode negar que a alternativa oferecida pelos Cartórios de Protesto é mais célere e apta a despertar no devedor o interesse pelo pagamento, diante do receio de inserção de seu nome na lista de devedores dos cadastros de proteção ao crédito.

Ademais, os custos decorrentes do protesto no cartório podem ser bem inferiores às custas processuais e demais despesas provenientes de uma demanda judicial que, como se sabe, requer ainda a presença de um advogado e o pagamento dos respectivos honorários.

Faça valer a pena

1. Leia as afirmativas a seguir:

Ao regular os emolumentos, o legislador vedou:

(i) a fixação destes sobre o valor do negócio jurídico objeto dos serviços prestados pelo cartório;

(ii) a cobrança de quantias que não estejam previstas nas tabelas de emolumentos; e

(iii) a cobrança de emolumentos pela retificação ou ato refeito ou renovado em virtude de erro do cartório.

(IV) a cobrança prévia dos emolumentos ao apresentante do título ou documento de dívida.

Considerando as afirmativas expostas, identifique a seguir a única alternativa que preveja todas as assertivas verdadeiras:

- a) I e IV apenas.
- b) II e III apenas.
- c) I, II e IV apenas.
- d) I, II e III apenas.
- e) II, III e IV apenas

2. O protesto extrajudicial é praticado pelos Tabelionatos de Protestos de Títulos. Os documentos sujeitos ao protesto são os títulos de crédito e demais documentos de dívida. Ocorre que o legislador não listou o rol de documentos que seriam considerados como documentos de dívida, gerando interpretações diversas sobre o tema.

Assinale a seguir o documento de dívida que foi expressamente previsto pelo legislador:

- a) certidão de dívida ativa
- b) cota condominial
- c) cheque
- d) duplicata
- e) nota promissória

3. Leia a afirmativa a seguir:

Embora ao _____ não tenha sido imposto o dever de avaliar a prescrição do título ou mesmo de recusar seu recebimento nestas condições, o entendimento atual do _____ é de que o protesto de cheque prescrito é _____.

Escolha a alternativa a seguir que contenha as palavras que completem a frase de forma correta e na ordem indicada.

- a) tabelião, STF, admitido.
- b) tabelião, STJ, indevido.
- c) registrador, STJ, indevido.
- d) registrador, STF, indevido.
- e) registrador, STJ, admitido.

Referências

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. **Lei 7.357**, de 2 de setembro de 1985. Dispõe sobre o cheque e dá outras providências. Brasília, DF: 02 set. 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7357.htm>. Acesso em: 28 dez. 2017.

BRASIL. **Lei 7.433**, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Brasília, DF: 18 dez. 1985. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7433.htm>. Acesso em: 09 dez. 2017.

BRASIL. **Lei 7.433**, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Brasília, DF: 18 dez. 1985. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7433.htm>. Acesso em: 09 dez. 2017.

BRASIL. **Lei 8.935**, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236, CF, e dispõe sobre serviços notariais e registrais. Brasília, DF: 18 nov. 1993. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 09 dez. 2017.

BRASIL. **Lei 9.492**, de 10 de setembro de 1997. Define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida e dá outras providências. Brasília, DF: 10 set. 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9492.htm>. Acesso em: 27 dez. 2017.

BRASIL. **Lei nº 10.169**, de 29 de dezembro de 2000. Estabelece a fixação de emolumentos decorrentes da prática de atos notariais e registrais. Brasília, DF: 29 dez. 2000. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L10169.htm>. Acesso em: 27 dez. 2017.

BRASIL. **Lei 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 09 dez. 2017.

BRASIL. **Lei 11.441**, de 04 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Brasília, DF: 04 jan. 2007. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11441.htm>. Acesso em: 09 dez. 2017.

BRASIL. **Lei nº 13.160**, de 21 de julho de 2008. *Altera a Lei n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002, que dispõe sobre emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro*. São Paulo, SP: 21 jul. 2008. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/norma/98584>> Acesso em: 28 dez. 2017.

BRASIL. **Lei 12.767**, de 27 de dezembro de 2012. Dispõe sobre a extinção das concessões de serviço público de energia elétrica e a prestação temporária do serviço e sobre a intervenção para adequação do serviço público de energia elétrica; altera as Leis nos 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 11.508, de 20 de julho de 2007, 11.484, de 31 de maio de 2007, 9.028, de 12 de abril de 1995, 9.492, de 10 de setembro de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 10.833, de 29 de dezembro de 2003; e dá outras providências. Brasília: DF: 27 dez. 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12767.htm#art25>. Acesso em 28 dez. 2017.

BRASIL. **Lei 13.105**, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: 16 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 28 dez. 2017.

BRASIL. Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. **Dívida Ativa da União**. Disponível em: <<http://www.pgfn.gov.br/divida-ativa-da-uniao/todos-os-servicos/informacoes-e-servicos-para-pessoa-juridica/protesto-de-certidao-da-divida-ativa-da-uniao/o-que-e->>. Acesso em 28. Dez. 2017.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **REsp 167772** / RJ RECURSO ESPECIAL2016/0254999-7. Relatora: Min. Nancy Andrighy. Data do julgamento: 14/11/2017. Data da Publicação: 20/11/2017. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=protesto+de+cheque+prescrito&tb=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 28 dez. 2017

BRASIL, TJMG. **Emolumentos**. Disponível em: <http://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/#.WkO7_t-nFyw> Acesso em 27. Dez. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 299**. Disponível em <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?tb=TEMA&p=true&t=50&i=251&ordem=@SUB>>. Acesso em 28 dez. 2017.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e Registradores comentada**. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

DIREITO NET. **Títulos de crédito, conceito, princípios, classificação, constituição e exigibilidade**. 17 nov. 2007. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/resumos/exibir/296/Titulos-de-credito>> Acesso em: 20 dez. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. São Paulo: Atlas, 2014.

SILVA, Cartório. **Documentos necessários a lavratura de escritura pública**. Disponível em <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bo_2006/RDPriv_n.69.07.PDF>. Acesso em 09 dez. 2017.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.



ISBN 978-85-522-0726-9



9 788552 207269 >