REGISTRO DE IMÓVEIS

***Fonte utilizada: Sanchez, Júlio Cesar. Advogado Imobiliário de Sucesso: Manual Prático. 2. Ed. – Leme-SP: Mizuno, 2022. Páginas 109-110).***

O Direito Registral Imobiliário, ramo do direito real, consiste em complexo de normas jurídico-positivas e de princípios atinentes ao registro de imóveis que regulam a organização e o funcionamento das serventias imobiliárias, a atividade cartorária do oficial titular e de seus prepostos, que agem por delegação do Poder Público, conferindo-lhes fé pública em todos os atos que automaticamente praticarem.

O Cartório de Registro de Imóveis funciona como um repositório público de informações, contendo os dados alusivos à propriedade imobiliária, especificando o imóvel registrado, bem como os demais direitos que sobre ele recaiam.

O registro a todos pertence, ou seja, qualquer interessado pode pedir informações verbais e requerer certidões de direitos e obrigações reais imobiliárias que porventura desejar.

Com o advento da Lei nº 6.015, de 1973, Lei de Registros Públicos, muitas foram as inovações referentes ao registro imobiliário, permitindo seu aprimoramento em relação ao antigo sistema registral imobiliário.

***Atos do Registro de Imóveis***

***Matrícula***

A matrícula foi introduzida no sistema registral imobiliário brasileiro com o advento da Lei nº 6.015, de 1973. A matrícula é o ato de registro que dá origem à *individualidade do imóvel* na sistemática registral brasileira, possuindo atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou.

Dessa forma, a matrícula é ato de registro inicial e a exteriorização documental correspondente a cada imóvel. Consiste no suporte físico do registro ou na base fixa de assentamentos registrais, sendo, grosso modo, *a "ficha" em que são lançados os registros*. A matrícula caracteriza e confronta o imóvel, individualizando o bem por meio do seu cadastramento. Pelo princípio da unidade da matrícula cada imóvel terá matrícula própria não sendo permitido que um imóvel tenha mais de uma matrícula.

A matrícula possui alguns requisitos, tais como data, identificação do imóvel, nome, domicílio e nacionalidade do proprietário. Tratando-se de pessoa física os requisitos serão estado civil, profissão CPF e RG. Se for pessoa jurídica, sede social e CNPJ. Outro requisito indispensável é a menção do número do registro anterior.

Além dessas, as corregedorias e serventias fizeram novas exigências, como data do registro anterior, confrontações, ou seja, a menção da matrícula do imóvel confrontante, estado civil e regime de bens. Quando o objeto da matrícula for lote integrante de loteamento inscrito ou registrado será pertinente completar a matrícula com o número da inscrição ou do registro do parcelamento. Para unidade autônoma de edifício em condomínio é adequado completar a matrícula com o número da matrícula na qual foi registrada a instituição do condomínio e o número do respectivo registro.

1. ***A fusão matricial e a unificação de imóveis***

Os artigos 234 e 235 da Lei nº 6.015, de 1973 possibilitam a fusão entre matrículas. Isso significa que as matrículas fusionadas darão lugar a outra referente ao novo imóvel produto da fusão. A unificação de imóveis pressupõe a contiguidade deles e a identidade de proprietários. Em síntese, o proprietário de dois imóveis contíguos pode requerer a unificação desses registros em uma só matrícula, cancelando a anterior.

1. ***Cancelamento da matrícula***

Sobre o cancelamento de matrícula, o artigo 233 da Lei nº 6.015, de 1973 disciplina a Lei de Registros Públicos, ao estabelecer que: "A matrícula será cancelada: I - por decisão judicial; II - alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários; III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte."

A matrícula é aberta para que exista indefinidamente. Contudo, o referido dispositivo excepciona essa norma ao permitir seu cancelamento por decisão judicial, pela fusão ou pela transferência total das alienações parciais.

Imaginemos uma gleba devidamente matriculada com 60 hectares em que seu proprietário decide vender 30 hectares. Posteriormente, promove a venda de mais 20 e depois, de mais 10 hectares. Nesse caso, a matrícula será encerrada, já que não há sentido conservar o seu número diante do esgotamento de seu conteúdo material.

***Averbação***

Averbação é qualquer anotação feita à margem de um registro para indicar as alterações ocorridas no imóvel, seja quanto à situação física (edificações de uma casa, mudança de nome de rua), seja quanto à situação jurídica do seu proprietário (exemplo: mudança de estado civil de solteiro para casado).

O artigo 167, inciso II, da Lei nº 6.015/73 enumera os casos de averbação, aquelas situações que alteram as características do imóvel ou de seu proprietário, sem que se altere o registro em sua essência.

São atos de averbação, por exemplo, o "*habite-se*" expedido pela Prefeitura Municipal, as mudanças de nome, as modificações de estado civil e outros atos. A averbação também é utilizada para os cancelamentos, inclusive os de hipoteca.

***Registro***

Registro é o lançamento que se faz sobre a matrícula do imóvel dos atos geradores de transmissão de domínio, de atos que impõem ônus ou estabelecem direitos reais e de atos que não digam diretamente respeito a determinado imóvel.

O artigo 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973 enumera os atos sujeitos a registro. Contudo, é possível que um título apresentado para registro não seja registrado em função de dúvidas quanto ao seu aspecto formal, fazendo que o título seja devolvido pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse caso, o oficial enumera por escrito as exigências a serem satisfeitas. Caso o apresentante do título não se conforme com tais exigências, ou não podendo satisfazê-las, pode, por meio de requerimento, declarar dúvida ao juiz competente, conforme determina o artigo 198 da Lei nº 6.015, de 1973.

***Retificação do Registro***

O artigo 212 da Lei nº 6.015, de 1973 disciplina a retificação do registro.

Segundo esse artigo, sendo o registro ou a averbação omissa, imprecisa ou não exprimindo a verdade, o interessado pode reclamar sua retificação ao Oficial de Registro de Imóveis competente por meio de procedimento administrativo ou judicial.

De acordo com Venício Antônio de Paula Salles (*Direito registral imobiliário. 3. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2012*), a retificação de registro representa o mecanismo procedimental voltado a superar eventual ausência de simetria entre a descrição grafada, constante do registro imobiliário, e a ocupação física do imóvel local, sendo direcionada a constatar desvios e a promover as correções das imperfeições originais, resgatando a realidade que sempre deve marcar a informação tabular.

Para Kioitsi Chicuta (*Anotações sobre as recentes alterações no procedimento de retificação de registro. Revista de Direito Imobiliário. 2005*), a retificação é providência necessária para que o registro espelhe a situação jurídica real, quer decorra ela de processo registrário, quer de defeitos, quer de vícios do título causal. Segundo essa visão, busca-se alcançar a verdade registral que não restou obtida em razão da falta de apresentação de título idôneo e válido, vícios no procedimento registrário, como a ofensa ao princípio da continuidade pela deficiência de registro quanto à especialidade.

Não se retifica o imóvel, mas sim sua descrição, buscando a verdade real em consonância com a realidade jurídica. Retifica-se o registro, e não o título causal. A regra no registro público é pela não inclusão de área sem permissivo legal. O acréscimo se dá pela aquisição derivada (instrumento público de aquisição e unificação) ou por uma das formas de aquisição originária (usucapião, acessão). Nos demais casos, o acréscimo de área é ilegal, não podendo ser revalidado pela retificação, ainda que judicial.

Em suma, conforme se depreende da leitura do artigo 212 da Lei nº 6.015, de 1973 .com a nova redação dada pela Lei nº 10.931/2004), o pedido de retificação pode ser feito diretamente ao oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, pelo interessado, nos casos em que o registro ou a averbação se apresentem omissos, imprecisos ou não exprimam a verdade, mas concedendo ao interessado a prerrogativa de requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

O artigo 213 da Lei nº 6.015, de 1973, também alterado pela Lei nº 10.931/2004, inovou ao permitir que o oficial de Registro de Imóveis retifique o registro ou a averbação por ato de ofício nas seguintes hipóteses:

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 à 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 com base nas 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.

Outra inovação trazida com a nova redação do artigo 213 foi a permissão concedida ao Oficial registrador para que diligencie pessoalmente no imóvel para constatação da situação em face dos confrontantes e localização na quadra. Esse dispositivo tornou o oficial registrador mais dinâmico, facilitando a interação com as realidades fática e física do imóvel a ser retificado, contrapondo-se ao princípio da instância, que veda a atuação de ofício pelo oficial registrador.

Hoje, quatro são as espécies de retificação:

a) retificação exigida por lei;

b) retificação promovida pela vontade da parte;

c) retificação realizada pelo registrador por ato de ofício;

d) retificação em cumprimento da decisão judicial.

***Dúvida Registral***

Segundo Nicolau Balbino Filho (*Direito imobiliário registral. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012*), a dúvida é o procedimento administrativo pelo qual, a pedido do interessado, submetem-se à apreciação judicial as exigências formuladas pelo registrador, nos títulos apresentados a registro, quando o interessado que o requereu se vê impossibilitado ou por algum motivo se recusa a satisfazê-las.

Quando um título imobiliário ingressar no Cartório de Registro de Imóveis para registro, inicialmente, ele será examinado pelo registrador ou por seus escreventes encarregados. Se esse exame concluir que o título está apto para o registro, com a comprovação da inexistência de defeitos, o apresentante deverá promover o pagamento e requerer que sejam feitos a prenotação e o respectivo registro.

Todavia, pode o registrador entender que o título apresentado para registro padeça de exigências legais, negando o registro e promovendo sua devolução junto à denominada “nota de devolução”, acompanhada do rol de exigências por ele formuladas para o registro do título. Em geral, as exigências impeditivas do registro são formuladas uma única vez, mas não está impedido o registrador de não concordar com as exigências por ele formuladas.

Se as exigências não forem cumpridas pelo interessado, o título não será registrado. Na dúvida registral discute-se a legitimidade acerca da exigência formulada pelo registrador, que, em verdade, não tem interesse nem é parte nesse processo administrativo, e, justamente por isso, não lhe é facultado o direito de recorrer da decisão judicial.

A dúvida é do oficial registrador. Todavia, seu requerimento é feito pelo apresentante do título independentemente de constituir advogado. O registrador anotará no protocolo a ocorrência da dúvida, certificando a suscitação no título e rubricando todas as suas folhas. Em seguida, será dada ciência do teor da dúvida ao apresentante, fornecendo cópia da suscitação, que será submetida ao juiz ao mesmo tempo que o noticia para impugná-la no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo a dúvida impugnada — ou não — pelo interessado, o juiz prolatará a sentença sempre, pois tem interesse no esclarecimento público do conflito. Nada obsta a participação de terceiros interessados nesse processo, seja para o registro, ou não, do título em análise.

Não havendo impugnação pelo interessado, se procedente o julgamento da dúvida, a exigência do registrador será considerada pertinente, e o título não será registrado. Convém ressaltar, contudo, que essa decisão administrativa não faz coisa julgada, sendo plenamente possível nova discussão na esfera contenciosa.

Se, de outra banda, a decisão administrativa for improcedente, ou seja, o registrador não tinha razão, e sua exigência tiver sido considerada incorreta, deve o título ser registrado.

Havendo impugnação da dúvida pelo interessado, ele deve cumprir o prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da certidão comprobatória da notificação, se feita pessoalmente por funcionário do serviço registral, ou da juntada do A.R., se realizada pela via postal, e tal impugnação deve ser feita somente por advogado.

Comprovado o legítimo interesse do registro do título pela parte impugnante contra as razões da dúvida do registrador, seguirá o processo com os documentos juntados pelo interessado. Será concedido prazo de dez dias para a manifestação do Ministério Público (sob pena de nulidade), que funcionará como *custos legis*, e após, se não forem requeridas diligências, o juiz prolatará sentença em 15 (quinze) dias.

Julgada procedente a impugnação, os documentos serão restituídos à parte, dando ciência ao registrador para que consigne no livro Protocolo e cancele a prenotação. Porém, sendo a impugnação improcedente, o interessado novamente apresentará seus documentos com o respectivo mandato ou certidão da sentença para que se proceda ao registro.

***Dúvida Inversa***

A Lei de Registros Públicos não dispõe sobre a denominada "dúvida inversa", que é uma prerrogativa constitucional consubstanciada pelo direito de petição contemplado no artigo 5º, inciso XXXIV, alínea a), da Constituição Federal, no qual a parte interessada no registro de certo título imobiliário representa, por meio de petição, contra o oficial registrador que não tiver agido em conformidade com os preceitos legais.

Apesar de não ter amparo legal, a dúvida inversa se mostra como ferramenta útil contra eventuais incoerências e disparates cometidos por alguns oficiais registradores. Os casos mais comuns de dúvida inversa ocorrem quando o oficial registrador, após exame do título, não formula exigências e ignora a solicitação do interessado, ou quando o oficial registrador examina o título, formula exigências, mas o interessado, inconformado com a nota de devolução, insiste para que se proceda a certo ato, independentemente da exigência formulada.

**Modelo de Requerimento Pedindo ao Oficial que Suscite Dúvida**

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL Do REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ...

J. M. C., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº...., com sede na Rua..., nº..., Bairro..., Município de ..., Bairro ....., Município de..., Estado de..., neste Município de..., neste ato representada por seu sócio-diretor, G.W., brasileiro, solteiro, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº..., inscrito no CPF sob o nº..., residente e domiciliado na Rua..., nº..., Bairro..., Município de..., Estado de..., vem expor e requerer o exposto a seguir.

1. A REQUERENTE, na data de...de...de..., apresentou neste Cartório de Registro de Imóveis o título aquisitivo representado pela escritura pública de compra e venda *(ou outro título qualquer*), para que se promovesse ao exame do título em tela e seu consequente registro.
2. Ocorre que o referido título foi devolvido acompanhado de nota devolutiva, mencionando a necessidade de cumprimento das seguintes exigências ... (*especificar cada uma delas*).
3. A REQUERENTE não se conforma com tais exigências e, em face disso, reitera seu pleito inicial, requerendo a Vossa Senhoria que promova o registro do presente título.
4. Se, todavia, Vossa Senhoria, *data venia*, mantiver o vosso entendimento, requeremos que seja suscitada dúvida ao juiz competente.

Termos em que pede deferimento.

.................................., ...... de ....................... de 20...

*.......................................................*

*ASSINATURA*

*Sócio-Diretor da Pessoa Jurídica*