

PONTO CRÍTICO

Processo e Registro A forma além do conteúdo

Ainda as certidões de feitos ajuizados *Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza**

Mal ingressara no IRIB, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, e encaminhei um pequeno texto intitulado [A Lei 7.433 e o Registro de Imóveis \(1\)](#) visando à seleção de trabalhos para o Encontro de Recife, Pernambuco, no ano de 1999.

O tema, sempre polêmico, foi selecionado pelo Dr. Sergio Jacomino, àquela época não mais que um mero conhecido meu. A apresentação no plenário suscitou acalorados debates, especialmente porque havia um grande número de participantes oriundos do Estado de São Paulo, onde se convencionou a possibilidade da dispensa de certidões de feitos ajuizados na lavratura de atos notariais quando assim dispuserem os contratantes.

O episódio serviu para me convencer que o IRIB é espaço democrático, onde se discutem idéias e onde livremente se manifestam pensamentos, ainda que contrários à opinião dos que selecionam os textos. Instituto de estudos, alcança seus objetivos com maestria, sendo referência nacional e mesmo internacional no estudo do direito registral. Inegável que a evolução do estudo do direito registral no País e a respeitabilidade das instituições de registro de imóveis passam pelo IRIB.

Faço esta pequena introdução para dizer que, ainda hoje, passados quase oito anos daquela tarde em Recife, o tema da obrigatoriedade das certidões ainda causa inquietações. O panorama não é mais o mesmo, mas o assunto está longe de ser pacificado, ao menos em escala nacional.

O Dr. Sergio Jacomino, não mais um mero conhecido, mas agora um amigo, em recente e substancioso texto (Processo e Registro - A forma além do conteúdo - Boletim Eletrônico do IRIB nº [2834, de 8/2/07](#)) aborda a questão.

Permito-me agora a mesma ousadia de 1999, quando ainda iniciante na atividade registral e notarial, voltei a agitar diante de experientes expectadores de todo o País tema que ainda hoje provoca tantas controvérsias. E que ousadia seria essa? Discordar do Dr. Sergio Jacomino, reconhecidamente uma autoridade no direito registral e notarial, ex-presidente do IRIB, autor de importantes textos e o grande responsável pela divulgação de trabalhos de direito registral e notarial através dos diversos veículos do IRIB (Boletim Eletrônico, Boletim do IRIB em Revista, RDI, publicações da SAFE e publicações do próprio Instituto), dos quais é editor. Manifesto-me estimulado por ter sido citado no [BE 2834](#) e com a certeza de que verei meus argumentos expostos ao debate, pois o IRIB sempre permitiu o confronto de idéias.

Ainda que estejamos experimentando seguidas modificações legislativas desde 1999, que prestigiam o registro imobiliário e aumentam a segurança jurídica do tráfico imobiliário, penso que a segurança jurídica ainda passa pela exigência das certidões.

O registro imobiliário pátrio vem em crescente evolução, no que poderíamos chamar de itinerário para a fé pública registral. Temos um sistema cada vez mais seguro. Retroagindo a 1916, pelo Código Civil então elaborado, foi adotado o princípio da inscrição (há registros com efeitos declaratórios, mas são exceções); o fôlio real foi incorporado pela [Lei 6.015/73](#), que manteve um indicador pessoal além do real, conferindo mais segurança; a [Lei 8.935/94](#), que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre os serviços notariais e de registro, reconhece o registrador como profissional do direito dotado de fé pública (a qualificação dos títulos apresentados a registro, procedida por profissional do direito, não deve se limitar à forma do título, impondo-se a qualificação quanto ao fundo); o Estatuto da Cidade, [Lei 10.257/01](#) (regulamenta o art. 182 da Constituição Federal), e a [Lei 10.267/01](#), permitiram a instituição de uma política de desenvolvimento urbano, bem como a interconexão cadastro-registro e o georreferenciamento quanto aos imóveis rurais; o Código Civil de 2002 inovou, outrossim, ao introduzir no parágrafo único do art. 1.242 a usucapião ordinária com prazo reduzido, valorizando o registro imobiliário ([2](#)); a valorização do registro foi ampliada com a inclusão pela [Lei 10.931/04](#) do § 5º ao art. 214 da Lei 6.015/73 que afasta a possibilidade de decretação de nulidade do registro quando atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel; a possibilidade de retificação administrativa do

registro, também nos termos da [Lei 10.931/04](#) (com a alteração do art. 213 da Lei 6.015), permite maior agilidade na conformação da realidade registral à realidade física, com evidentes benefícios para a segurança jurídica; a lei processual civil vem passando por sucessivas reformas nas quais se evidencia a relevância do registro ([Leis 8.953/94](#), [10.144/02](#) e [11.382/06](#)) tendo a última delas promovido o acréscimo do art. 615-A ao Código de Processo Civil que, ao permitir a chamada averbação premonitória (relativa ao simples ajuizamento de execução), sinaliza para a concentração dos atos no registro imobiliário – e reacende o debate acerca das certidões de feitos ajuizados.

Como se vê, os tempos são outros. Novos e importantes dispositivos legais que se referem ao registro entraram em vigor desde 1999. Contudo, penso que argumentos expendidos em Recife, assim como no texto citado pelo Dr. Sergio Jacomino no BE 2834 ([Boletim do Irib em Revista 302, de julho de 2002, p. 48](#)) se mantêm hígidos.

Ponto nodal para análise da questão refere-se à boa-fé. O princípio foi reforçado pelo art. 422 do Código Civil de 2002, sem correspondente dispositivo no Código revogado, obrigando os contratantes a guardar na conclusão e na execução do contrato o princípio da boa-fé, orientador da construção jurídica do novo Código.

Verifica-se, exemplificativamente, que está a salvo da ação pauliana o terceiro adquirente de boa-fé (art. 161); e que se preserva o registro em favor do mesmo (§5º do art. 214 da Lei 6.015).

Nos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis (sendo de sua essência a escritura pública - salvo disposições em contrário - art. 108 do Código Civil), a boa-fé objetiva dos contratantes será aferida pela diligência na obtenção das certidões. Agindo com a diligência do bom pai de família, o terceiro adquirente terá reconhecida sua boa-fé objetiva.

Sílvio de Salvo Venosa ([\[3\]](#)) destaca, ao cuidar da boa-fé objetiva, que “o intérprete parte de um padrão de conduta comum, do homem médio, naquele caso concreto, levando em consideração os aspectos sociais envolvidos. Desse modo, a boa-fé objetiva se traduz de forma mais perceptível como uma regra de conduta, um dever de agir de acordo com determinados padrões sociais estabelecidos e reconhecidos”.

A apuração da boa-fé objetiva nos contratos que têm como objeto direitos reais sobre imóveis não se restringe à obtenção da certidão do registro imobiliário, passa por outras diligências. Embora se reconheça a evolução do sistema registral imobiliário brasileiro, ele ainda não se basta para a segurança jurídica do tráfico imobiliário.

Considerando que há duas fases na aquisição do direito real no direito brasileiro (uma obrigacional e outra real), ao tabelião cabe o controle da legalidade pré-documental, exigindo as certidões, e ao registrador a qualificação do título, quanto à forma e ao fundo, decorrendo da atividade conjunta a segurança que se busca. O duplo controle, no nosso sistema, reforça a segurança jurídica de maneira incontestável.

Alguns pontos merecem destaque no debate:

a) O art. 615-A está no Livro II do Código de Processo Civil, Do Processo de Execução. A averbação premonitória acessará o registro imobiliário quando se cuidar de processo de execução, devendo o registrador recusar a averbação quando lhe for apresentada certidão referente a processos cautelares ou de conhecimento (que poderão alcançar o fólio real, como se verá adiante, mas não através de certidão que enuncie a existência da ação, hipótese restrita às execuções).

Carlos Maximiliano ([\[4\]](#)) ensina que “sofrem exegese estrita as disposições que impõem limites ao exercício normal dos direitos sobre as coisas, quanto ao uso, como relativamente à alienação”. Com efeito, o dispositivo acrescentado pela Lei 11.382/06 restringe o regular exercício dos poderes inerentes ao direito de propriedade, merecendo interpretação estrita.

As demais ações podem e devem ingressar no fólio real, alcançando publicidade registral ([\[5\]](#)) e, por consequência, conferindo maior segurança jurídica ao tráfico imobiliário.

Entretanto, em tais hipóteses, necessário será provimento judicial para constituição de título admitido a registro (em sentido amplo). O registro da citação das ações reais ou pessoais reipersecutórias; das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis; a averbação das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados; ou mesmo as averbações com esteio no art. 246 da Lei 6.015/73, quando cuidarem de ações judiciais, só ingressarão na tábua registral após manifestação do magistrado, o que é desnecessário quanto à distribuição da execução, e tão somente da execução. Ocorre que, em se tratando de execução, já dispõe o exequente de título que consubstancia obrigação certa, líquida e exigível.

Não obstante se mostre viável o acesso ao registro de “todas as vicissitudes judiciais que os possam afetar (os atos ou fatos jurídicos em relação a terceiros)”, no dizer do Dr. Sergio Jacomino, lamentavelmente a obrigatoriedade do registro prevista na Lei 6.015/73 não impõe sanções para seu descumprimento, o que resulta dizer que a interpretação do sistema

(notarial-registral) não permite concluir que o descumprimento importará em apurar a boa-fé objetiva exclusivamente pela obtenção da certidão do registro imobiliário. Apesar de decorrerem presunções da prática de atos referentes a feitos judiciais no registro imobiliário, não se nega ao interessado que não adotou a medida exercitar seus direitos com relação a terceiros estranhos ao processo, desde que produza a prova cabível. Ademais, casos há em que a ação pode refletir na segurança do tráfico imobiliário sem que se insira em hipóteses de obrigatoriedade de registro (veremos mais à frente).

Apenas para ilustrar, anote-se o paradoxo que ocorre no Estado de São Paulo. O Dr. Sergio Jacomino informa que “na esmagadora maioria das transações imobiliárias – ao menos na capital de São Paulo, cidade que representa perto de 15% do PIB nacional (SMF/2005) – as transações se fazem com a dispensa das certidões dos distribuidores, sob estrita responsabilidade dos contratantes”. A Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo admite a dispensa das certidões dos distribuidores, se assim desejarem os contratantes, mas a ordem judicial de indisponibilidade, que não conte “com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário” (determinada no exercício do poder geral de cautela do juiz), não alcança o fólio real. As normas paulistas distinguem as comunicações administrativas de indisponibilidade com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário (p.ex., [Lei 6.024/74](#), arts. 36 a 38), que devem ser averbadas no Livro 2, dos mandados judiciais que não contem com tal previsão, devendo ser prenotados no Livro 1- Protocolo, e arquivados (itens 102.1 e 102.9 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP). Ora, a dispensa das certidões dos distribuidores deveria ocorrer dentro de contexto no qual não houvesse obstáculos aos registros e averbações das decisões judiciais, permitindo que se concentrassem no registro todos os atos que pudessem nele ou nas pessoas nele interessadas refletir.

Em verdade, a ausência de regulamentação de normas legais relativas à atividade faz vicejar um cipoal de normas administrativas que, variando entre as unidades da federação, exige que as cautelas sejam maiores no que respeita ao tráfico imobiliário, ante a falta de uniformidade. Neste aspecto, permito-me dizer que andou mal o legislador ao estabelecer no §5º do art. 615-A que “os tribunais poderão expedir instruções sobre o cumprimento deste artigo”. Abre uma porta para regulamentações diversas, causando insegurança.

b) Muito se fala da impossibilidade de obtenção de inúmeras certidões, numa peregrinação onerosa e interminável. Não se pode negar que são diligências que oneram a transação, numa visão inicial, mas os bônus das diligências superam os ônus de modo também indiscutível. São medidas preventivas que impedirão seja o adquirente surpreendido e que permitirão comprove, irrefutavelmente, sua boa-fé objetiva, a merecer toda a proteção da lei substantiva civil.

Efetivamente não se exigem certidões unicamente dos distribuidores cíveis estaduais, mas também dos juízos federais. Contudo o que poderia parecer diligência extrema, inatingível, não o é. Apenas para exemplificar, as certidões da justiça federal podem ser obtidas gratuitamente via internet ([\[6\]](#)); os serviços de registro de distribuição da capital do Estado do Rio de Janeiro criaram uma central permitindo aos interessados obter de modo mais simples e célere as certidões referentes à justiça estadual ([\[7\]](#)).

As certidões devem ser obtidas no local de situação do imóvel e no lugar de domicílio dos transmitentes, em razão das regras de competência territorial estabelecidas pela lei processual civil (art. 94 e 95) ([\[8\]](#)). Aquele que o fizer terá agido com a diligência do homem médio, e a mais não estará obrigado. Inconteste será sua boa-fé objetiva. A providência é absolutamente segura? Havemos que concordar que não, face à possibilidade de propositura de ação em outro foro. Entretanto, considerado o arcabouço legal vigente, é suficientemente segura e bastante para o reconhecimento da boa-fé objetiva. As transações imobiliárias que tiveram na fase obrigacional o exame da documentação pelo tabelião, nela incluídas as certidões dos distribuidores e do registro imobiliário, com eficácia para ingressar no fólio real, terão sido realizadas com a segurança necessária para os contratantes.

c) Por fim, abordemos a lei cuja exegese se discute, em última análise, a [Lei 7.433/85](#).

Dentre outros documentos, exige a lei enfocada a apresentação das certidões de feitos ajuizados (§2º do art. 1º) para a lavratura de atos notariais.

Parece claro que as certidões de feitos ajuizados devem ser expedidas pelos registros de distribuição, e sua dispensa não fica a critério das partes. Cuida-se de norma cogente, de interesse público.

No texto antes mencionado ([\[9\]](#)), afirmei que a referida norma é de ordem pública, cogente. Miguel Reale ([\[10\]](#)) leciona, ao tratar das regras jurídicas cogentes, que “quando certas regras amparam altos interesses de ordem pública, *não é lícito às partes contratantes disporem de maneira diversa*” (grifo nosso). Vale dizer, não podem os contratantes dispensar a apresentação das certidões de feitos ajuizados.

Carlos Maximiliano ([\[11\]](#)), por seu turno, discorre que nas prescrições de ordem pública “o interesse da sociedade coletivamente considerada sobreleva a tudo, a tutela do mesmo constitui o fim principal do preceito obrigatório”. Prossegue o autor para asseverar que dentre os domínios do Direito Privado há disposições de ordem pública, nas quais predomina o objetivo de tutelar o interesse geral, a ele subordinado o do indivíduo, entre as quais aquelas que visam “regular os bens na

sua divisão e qualidade, ou a forma e a validade dos atos, e salvaguardar os interesses de terceiros". Indubitavelmente aqui se incluem as normas da Lei 7.433.

A regulamentação da Lei 7.433/85 pelo Decreto 93.240/86 permitiu discussão quanto à interpretação relativa às certidões de feitos ajuizados. O referido decreto, pelo que pode ser atribuído a falha de redação, refere-se "a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente..." (art. 1º, IV). Uma primeira leitura, açodada, ou uma interpretação apenas literal, podem levar à conclusão de se tratar de duas certidões, distintas, o que não faz sentido. A lei regulamentada refere-se à certidão de ônus reais, que deve enunciar eventual registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, com ingresso no registro imobiliário amparado no art. 167, I, 21, da Lei 6.015.

Em razão de uma interpretação sistemática, afirma-se com segurança que a certidão expedida pelo registro imobiliário para a lavratura dos atos notariais é única, de ônus reais (se houver registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, constará da certidão). As certidões de feitos ajuizados não se confundem com tal certidão e, como já afirmado, são expedidas pelos serviços de registro de distribuição. Devem ser apresentadas, portanto, as certidões de feitos ajuizados e a de ônus reais para a prática de atos notariais relativos a imóveis.

Frise-se, por exemplo, que uma ação de indenização (processo de conhecimento) passível de reduzir o réu à insolvência, durante o curso da qual poderá haver uma alienação ou oneração em fraude à execução (art. 593, II, do C.P.C.), não conta com previsão legal específica de acesso ao fôlio real. Não se trata de ação real ou pessoal reipersecutória, bem como não diz respeito a execução. Poderá o interessado obter provimento judicial para levar a registro a existência da ação, considerando que o elenco das averbações é meramente exemplificativo, ou mesmo utilizar-se de cautelares (arresto, por exemplo), mas não se aplica à hipótese qualquer obrigatoriedade. A existência da ação será enunciada pelo serviço de registro de distribuição e o autor se valerá da ineficácia da alienação ou oneração com relação a ele.

O tema comporta, verifica-se, discussões múltiplas. O texto do Dr. Sergio Jacomino analisa a matéria com a competência que lhe é peculiar, trazendo importantes subsídios para o debate e afirmações que são incontestáveis: devem se concentrar "no registro imobiliário todas as circunstâncias, fatos e atos jurídicos que, relacionados com o bem, possam afetar terceiros"; a atração para os livros fundiários de tais circunstâncias, fatos e atos jurídicos "visa a tutelar a boa-fé, dar impulso ao comércio jurídico, diminuir custos transacionais e blindar o credor nas execuções contra a dissipação patrimonial que pode calhar no encaminhamento das demandas". Não obstante, a segurança jurídica nas transações imobiliárias ainda depende de mecanismos estranhos ao registro de imóveis. É inegável que o registro imobiliário vem sendo fortalecido, é inegável também que caminhamos para uma nova conformação do sistema de publicidade registral imobiliária; por outro lado, é inegável que o percurso deva ser trilhado com prudência, de forma realista. Em 1976 entrou em vigor a Lei 6.015/73, que criou a matrícula do imóvel, sua principal inovação. Decorridos mais de trinta anos de vigência da lei, encontramos com frequência enorme registros no chamado "livrão" (o livro 3 da legislação anterior, transcrição das transmissões), ainda não transpostos para o novo sistema. O paulatino aprimoramento do sistema registral pátrio não tem experimentado retrocessos, e certamente serão vencidas resistências ao reconhecimento da relevância do sistema registral imobiliário na conferência de total segurança jurídica ao tráfico imobiliário.

Anote-se, por fim, que não se trata de subalternação do registro ou mera praxe, mas sim de exigência legal de certidões de feitos ajuizados expedidas pelos serviços de registro de distribuição para a prática de atos notariais referentes a imóveis (assim como na contratação por instrumento particular, quando autorizada), necessárias dentro do contexto que ora se apresenta sem que se fira a lógica do sistema de publicidade registral imobiliária, tal como posto na atualidade.

É minha modesta contribuição para o debate.

Teresópolis, 13 de fevereiro de 2.007.

Notas

* *Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza - Titular do 2º Ofício de Teresópolis – R.J.*

[1] SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Boletim Eletrônico do IRIB, n. [159, 9/1/2000](#).

[2] Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e inconstestadamente, com justo título e boa fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado, posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

[3] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos*. São Paulo: Atlas, 2.005.

[4] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 17ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1.998.

[5] A publicidade registral, segundo Alvaro Delgado Scheelje (“La Publicidad Jurídica Registral en el Perú. Eficácia material y Principios Registrales”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año LXXV, n° 650. Madrid, 1.991), não é apenas um princípio, senão é “objeto mismo de la función registral, la razón de ser de todo registro público y la base sobre la cual se apoyan todos y cada uno de los principios registrales”.

[6] No sítio http://www.jfrj.gov.br/nsiapro/jfrj/certidao/emissao_cert.asp se obtém as certidões da Seção Judiciária do Rio de Janeiro.

[7] Central de Certidões, que fica na Rua Almirante Barroso 90,2° andar, Centro.

[8] No Estado do Rio de Janeiro a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no parágrafo único do art. 422 estatui que: certidão relativa à distribuição de feitos ajuizados será fornecida pelos cartórios das Comarcas em que o titular do domínio ou direito real tenha domicílio, salvo se este não coincidir com o local da situação do imóvel objeto da escritura, caso em que serão necessárias certidões dos cartórios distribuidores de ambas as Comarcas.

[9] SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Boletim Eletrônico do IRIB, nº 159, 09/01/2.000.

[10] REALE, Miguel. *Lições Preliminares de Direito*. 9ª edição. São Paulo: Saraiva, 1.981.

[11] MAXIMILIANO, Carlos. Obra citada.