



Marcelo Rodrigues: MP 656/2014 racionaliza as exigências cartorárias

**Por um erro da ConJur o título do artigo estava com uma informação equivocada. O número correto da MP é 656, e não 657 como estava publicado. O título foi alterado nesta segunda-feira (1º/12) às 14h14.*

O sistema de publicidade registral adotado no Brasil recepciona direitos, em oposição, por exemplo, ao sistema adotado nos Estados Unidos da América, restrito simplesmente ao arquivo de documentos. Uma das vantagens de nosso sistema, com origem na longa tradição romano-germânica, e do qual o notariado latino é derivativo, é proporcionar a presunção legal de autenticidade e veracidade ao direito inscrito.

Este especial grau de eficácia contribui decisivamente para a segurança jurídica preventiva.

De um modo geral, os direitos registráveis podem ser definidos em fórmula genérica ou casuística: no primeiro caso são acolhidos os direitos reais e seus similares, que podem ser instituídos pela vontade negocial ou pela decisão judicial, no que se incluem ainda as onerações e suas modificações de conteúdo. Já no segundo caso, opta-se pela enumeração de cada qual, abarcando seus títulos ou atos que neles deságuam, ditando as espécies do gênero, uma após outra. A Lei 6.015/ 1973 mescla ambas as fórmulas, porém de modo descontraído, denotando certo desinteresse pelo rigor científico (a fórmula específica do art. 167 antecede a genérica do art. 172). Pior, a enumeração de seu art. 167 estabelece a completa desordem entre direitos reais, ônus aos mesmos equiparados e atos que não introduzem qualquer mutação jurídico-real (ex: memoriais de incorporação, instituições e convenções de condomínios, e de loteamentos urbanos e rurais, cédulas de crédito rural e as de crédito industrial, etc.).

O sistema de publicidade registral imobiliária adotado no Brasil é misto e concebido para produzir efeito duplo, em regra. É por meio da publicidade que os registradores conferem forma e eficácia modificadora à causa jurídica já existente; seja ela: constitutiva – marcando os direitos com o atributo real -, ou requisito de mais ampla eficácia, se é declarativa ou de mera notícia – para levar tais direitos ao conhecimento de terceiros. Ambos os efeitos – constitutivo do direito real, e meio de publicidade e disponibilidade -, são da tradição do direito brasileiro. Mas somente este segundo atributo alcança a generalidade dos casos. Neste aspecto, não é exagero afirmar que o sistema de publicidade registral imobiliária existe no interesse e proveito de terceiros. Terceiros de boa-fé, frise-se, que confiando nas informações do registro adquirem o direito inscrito, em estímulo, portanto, à segurança jurídica dinâmica.

Seguindo a lógica, de modo a serem respeitados pelos terceiros, detém a primazia do registro os mais importantes dos direitos reais, base dos demais, os direitos de propriedade, seguindo-se aqueles outros ainda de índole real que alteram a situação do imóvel, limitam, reduzem ou restringem o direito de propriedade, como a hipoteca, o usufruto, a servidão, a alienação fiduciária, etc. Há casos em que os direitos reais não são adquiridos pelo registro, mas com estes devem ser alinhados pela inscrição de seus atos declaratórios como ocorre pelo direito de propriedade constituído pela herança por dois ou mais herdeiros e transmitido após a cada um deles pela partilha: a usucapião, a desapropriação, a adjudicação, etc.

Adiante, vêm os direitos pessoais que diminuem o valor dos imóveis e que devem ser registrados para



conhecimento de terceiros, de modo a não lhes acarretar injusto prejuízo. É o caso, por exemplo, da locação com cláusula de vigência contra o adquirente do imóvel.

De qualquer forma, em esforço de sistematização, o rol do inciso I do art. 167 da Lei dos Registros Públicos, pode ser decomposto em cinco grupos. O primeiro, refere-se, à aquisição da propriedade imobiliária de modo geral, incorporando os seguintes títulos, consoante enumeração da Lei 6.015/1973 (art. 167, I): 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública; 27) do dote; 28) das sentenças declaratórias de usucapião (redação dada pela Medida Provisória 2.220, de 2001); 29) da compra e venda pura e da condicional; 30) da permuta; 31) da dação em pagamento; 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social; 33) da doação entre vivos; 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização; 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei 11.977/2009; (incluído pela Lei 12.424/2011).

Em grupo subsequente são englobados casos de constituição de ônus reais ou equiparados, irradiante também duplamente tanto a constituição do direito real como a publicidade de sua existência: 1) da instituição de bem de família; 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais; 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; 6) das servidões em geral; 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família; 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade; 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; 10) da enfiteuse; 11) da anticrese; 15) dos contratos de penhor rural; 18) dos contratos de compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei 4.591/1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel (incluído pela Lei 9.514/1997); 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão (redação dada pela Lei 12.424/2011); 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia (redação dada pela Medida Provisória 2.220/2001); 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano (incluído pela Lei 10.257/2001); 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público (redação dada pela Medida Provisória 2.220/2001); 41) da legitimação de posse (incluído pela Lei 11.977/2009).

Em terceiro grupo situam-se os casos nos quais importa individualizar a propriedade como pressuposto de sua disponibilidade, em que o efeito do registro é unicamente declarativo: 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores; 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha.

No quarto grupo figuram os casos de premonição de riscos à propriedade, sinalizando a terceiros que a



presunção legal de veracidade decorrente do registro está sendo infirmada: 5) das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis; 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis. Como se observa, a nenhum dos grupos acima se encaixam as convenções antenupciais (n. 12), as cédulas de crédito rural, industrial e similares (n. 13 a 14), os empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures (n. 16), os memoriais de incorporações, instituições e convenções de condomínio e de loteamentos urbanos e rurais (n. 17 e 19), no que, em comum, se agrupam no 5. e último grupo residual desta classificação. Tal resulta da circunstância de não constituírem ‘direitos registráveis’ propriamente ditos, tomada a expressão em sua origem, concebida com critérios mais rígidos, dentro da qual caberiam, em princípio, apenas os direitos reais e seus assemelhados, além de suas onerações e modificações de conteúdo.

Todavia, a evolução experimentada pelo Direito Formal, ditada pela necessidade de imprimir maior eficiência e segurança jurídica ao sistema de publicidade registral imobiliária, alargou o conceito remoto de ‘direitos aptos a registro’, consoante atesta, por exemplo, o denominado princípio da concentração na matrícula, objeto agora de texto legal em sentido estrito: Medida Provisória 656, de 7/10/14 (artigos 10 a 17).

A intenção é simplificar e racionalizar as exigências cartorárias, estimulando o mercado imobiliário como um todo. Por tabela, reduz a opacidade do registro combatendo os gravames ocultos – voluntários, legais, administrativos e judiciais -, e desestimula a praxe viciosa dos denominados ‘contratos de gaveta’, germes de demandas futuras, incremento da litigiosidade, disseminação da insegurança jurídica e do aumento do risco, todos estes ingredientes acarretando o incremento do custo das transações imobiliárias, com efeitos perniciosos aos objetivos maiores do desenvolvimento econômico, erradicação da pobreza e da marginalização, redução das desigualdades sociais e regionais (art. 3., II e III, CR).

Neste contexto, a par de não sinalizarem qualquer mutação jurídico-real, as constrações judiciais do arresto, penhora e sequestro, foram incluídas desavisadamente pelo legislador de 1973 no rol dos títulos ensejadores a registro em sentido estrito, não-conformidade replicada na legislação especial da execução fiscal (Lei 6.830/1980, art. 7., IV). Contudo, mostra-se mais coerente com o sistema que tais atos processuais, bem como aqueles outros de natureza premonitória, quando concretizados sobre bens imóveis, sejam publicizados perante terceiros por simples averbações no Registro de Imóveis.

Neste sentido, a denominada reforma da reforma simplificou o procedimento, ao acrescentar os parágrafos 4. e 5. ao art. 659 do Código de Processo Civil, moldando novo perfil para a mais frequente das constrações judiciais perante os registros imobiliários brasileiros: a penhora. O art. 239 da Lei 6.015/1973 exige o registro das penhoras em cumprimento de mandado ou à vista da certidão do escrivão.

Com as Leis 10.444/ 2002 e 11.382/2006, o procedimento simplificou-se, dado que o § 4º passou a prever que a respectiva “averbação” da penhora far-se-á “mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial”, “para presunção absoluta de conhecimento por terceiros.” O ato a que se refere a lei é o auto ou termo de penhora, lavrados nos autos de execução. A passo que o § 5. refere que “Nos casos do § 4º, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído



depositário.” Portanto, basta a apresentação da certidão expedida pelo cartório judicial.

O registro da penhora independe de mandado judicial. E, para municiar a certidão do escrivão judicial, indispensável a certidão atualizada da matrícula do imóvel, com a vantagem adicional de velar pela continuidade do registro, impedindo a concretização da penhora em imóvel que não pertença ao executado.

As averbações, não apenas dos arrestos, penhoras e sequestros, como de resto de toda sorte de direitos e onerações da classe de atos que importem em premonição de riscos, a exemplo da contradita, contribui para a efetividade do princípio da concentração na matrícula, dado que não sujeita os títulos respectivos ao grau de exigências preliminares inerentes ao registro em sentido estrito, próprias de um processo de registro mais complexo e rigoroso e que, frequentemente, podem representar desestímulo ou até mesmo impedimento intransponível ao propósito de fomentar a necessária presunção absoluta de conhecimento por terceiros, em prejuízo à própria funcionalidade que se espera do sistema.

Posto isto, andou bem a normativa que instituiu o art. 615-A do Código de Processo Civil (Lei 11.382/2006), disciplinando a denominada ‘averbação premonitória’, espécie do gênero atos premonitórios de natureza cautelar.

Date Created

29/11/2014