

Registro e Averbação

Muito corriqueiros na prática cartorária, registro e averbação são práticas distintas. Nesta aula, vamos conferir as principais diferenças entre elas.

O registro de imóveis é o ato que torna públicos os direitos reais imobiliários. Todo e qualquer ato ou negócio jurídico constitutivo, translativo, modificativo ou extintivo de direitos reais sobre imóveis deve ser inscrito no Registro de Imóveis competente.

Atos registráveis

São atos objetos de registro aqueles descritos no rol taxativo do art. 167, I, da LRP (Lei de Registros Públicos), não podendo ser ampliados por analogia.

A Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo (CGJ-SP) já decidiu que a promessa de permuta não é suscetível de recepção no Registro de Imóveis, por não estar prevista no art. 167, I da LRP, assim como a promessa de dação em pagamento.

Agora voltemos à LRP. São os atos objeto de registro – o rol é extenso:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos

I - o registro:

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;
5. das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis;
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;
12. das convenções antenupciais;
13. das cédulas de crédito rural;
14. das cédulas de crédito, industrial;
15. dos contratos de penhor rural;
16. dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
17. das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
18. dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
19. dos loteamentos urbanos e rurais;
20. dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
21. das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
22. (Revogado)
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;
26. da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
27. do dote;
28. das sentenças declaratórias de usucapião;
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;
35. da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel;
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;
37. dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;
38. (Vetado)
39. da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

40. do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.
41. da legitimação de posse;
42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009;
43. da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
44. da legitimação fundiária.

Atos averbáveis

O inciso II do art. 167 lista um rol **meramente exemplificativo** dos atos suscetíveis à averbação, já que hipóteses de averbações podem ser estabelecidas em outras leis (ex: averbação de termo de securitização de créditos em que seja instituído o regime fiduciário).

Nesse mesmo sentido, o Prov. 20/2007 da CGJ-SP dispõe que “proceder-se-á a averbação do protesto contra a alienação de bens imóveis quando houver determinação judicial expressa pelo juiz do processo”.

Como se pode ver, os atos objetos de averbação não são taxativos.

Atos e direitos não registráveis e averbáveis

Alguns atos não podem ser registrados ou averbados. Vejamos alguns exemplos:

Multipropriedade ou Time sharing

É o domínio de vários titulares sobre o mesmo imóvel, cabendo a cada um deles o uso e o gozo do bem por um determinado período temporal. Essa modalidade de propriedade somente tem ingresso no registro como condomínio edilício ou como condomínio comum, dependendo do caso, e sua convenção deve ser registrada no Livro 3.

Fatos que não modifiquem o registro

Não devem ser registrados sem que haja real necessidade de registro. Como vimos, são registráveis os atos taxativos previstos em lei, e, para averbação, os atos exemplificativos do art. 167, II, da LRP, mais o disposto em leis esparsas.

É preciso também fazer uma ponderação entre a real necessidade do registro e o princípio da concentração (que dispõe que tudo que não constar na matrícula não pode ser oponível contra terceiros).

Títulos registráveis

Título registrável é o documento (público ou particular) previsto em lei que, após qualificação positiva dada pelo oficial de registro de imóveis, estará apto a instituir, modificar ou extinguir direitos reais sobre imóveis.

Os títulos registráveis são divididos em seus aspectos materiais e formais:

- **Aspecto material:** causa ou razão da justificativa da aquisição, modificação ou extinção do direito (ex: contrato de compra e venda).
- **Aspecto formal:** é o título a que se refere o documento que contém o ato ou o negócio jurídico do qual deriva o direito a ser inscrito (ex: escritura pública).

Em resumo, seguindo o exemplo: aspecto material (contrato de compra e venda) + aspecto formal (escritura pública) = título registrável.

Títulos inscritíveis/registráveis

Documentos particulares

Documentos públicos, que podem ser:

1. **Notariais:** escritura pública
2. **Judiciais:** carta de sentença
3. **Administrativos:** certidão de registro da sociedade com transferência de imóvel de sócio à pessoa jurídica, dentre outros.

Características dos Títulos Inscritíveis

- Conter expressamente o ato registrável e não fazer mera menção ao negócio.
- Ser o próprio documento, não se admitindo cópias autenticadas (exceção: traslado de certidão integral de escritura pública).
- Respeito aos princípios registrais (continuidade, especialidade, etc.).

Em São Paulo, se as partes optarem por realizar negócio jurídico por escritura pública, mesmo que seja possível ser realizado por instrumento particular, terão isenção parcial de 40% do valor que seria devido.

Documentos complementares

ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

- Instrumento particular: guia de recolhimento
- Escritura pública: basta constar o valor, data e número da guia de recolhimento

TAMBÉM SÃO NECESSÁRIOS PARA A INSCRIÇÃO, mas não decorrem diretamente do título inscritível (representação, estado civil, demonstração de pessoa jurídica e até certidão de transcrição ou matrícula anterior para fins de registro na matrícula aberta na nova serventia competente).

Procedimento de suscitação de dúvida

O Oficial do Registro de Imóveis pode recusar justificadamente o registro de um título. Quando isso ocorre, o apresentante do título pode requer a intermediação do Poder Judiciário, em um procedimento chamado **suscitação de dúvida**.

O apresentante deve requer ao juiz competente a requalificação do documento, e este último poderá determinar o acesso ao fólio real (LGL). Esse procedimento só é cabível para o registro e não para as averbações (em se tratando destas, cabe pedido de providências).

Fólio real é a designação da base matricial (matrícula) adotada pelo sistema do registro imobiliário brasileiro (Lei 6.015/1973). A partir da instauração dessa base, cada imóvel deve corresponder a uma matrícula, que em regra será aberta no momento da efetivação do primeiro registro conforme a lei mencionada. Na base matricial anterior a essa lei, chama de fólio pessoal, a folha pessoal podia ter por objeto vários imóveis registrados. No atual regime, cada imóvel tem a sua forma individualizada.

Esquemáticamente, o procedimento é o seguinte:

1. Apresentante do título requer ao Oficial o registro.
2. Em havendo suscitação de dúvida, o Oficial notifica o interessado para, em 15 dias, impugnar a dúvida, conforme o disposto na LRP:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

3. Em não sendo satisfeitas as exigências do Oficial, ou não as julgando razoável, o apresentante pode requer ao juiz competente a suscitação de dúvida.

4. Notificado o Juiz, esse remete os autos ao Ministério Público, para que se manifeste no prazo de 10 dias. Remetidos os autos ao juízo, este deve decidir em 15 dias. Somente se admite prova documental. No entanto, o juiz pode determinar outras providências de ofício.

5. Se a dúvida suscitada for julgada procedente, não se registra o título. Neste caso, cancela-se a prenotação (art. 198, I, LRP) e a parte vencida deve pagar as custas. Se a dúvida é julgada improcedente, o Oficial deve registrar o título.

Intervenção de terceiros no procedimento de suscitação de dúvida

É pacífico o entendimento de que é permitida a intervenção de terceiros, que ocorre pelo meio exclusivo da assistência. Assim, cabe frisar que é vedada a *oposição*, o *chamamento ao processo*, etc. No entanto, um terceiro eventualmente prejudicado pode interpor recurso da decisão.

Presença do advogado

Há divergência jurisprudencial quanto a este ponto.

Luiz Guilherme Loureiro, seguindo a Súmula Vinculante 5 do STF, entende que a presença do advogado deve ocorrer apenas em caso de apelação ou de contrarrazões.

Súmula Vinculante 5, STF:

A falta de defesa técnica por advogado no processo administrativo disciplinar não ofende a Constituição.

Walter Ceneviva entende que é necessária a presença do advogado.

Dúvida inversa

Instituto criado pela jurisprudência e pela doutrina, tem como objetivo permitir que o interessado suscite a dúvida diretamente ao juízo. Está embasada nas garantias do princípio da inafastabilidade da jurisdição e da celeridade processual (Juízo e Taxatividade).

Dúvida parcial

A dúvida deve abranger todas as exigências, sob pena de seu não conhecimento.

Recurso

Decisões interlocutórias são irrecuráveis, porque não há preclusão no processo administrativo.

Da sentença cabe apelação e embargos declaratórios.

Quem pode recorrer: apresentante, MP, ou terceiro interessado.

A competência para julgar recursos decorrentes do registro cabe ao Conselho Superior da Magistratura. No caso de averbação, o recurso é o pedido de providências, que deve ser julgado

pela Corregedoria Geral de Justiça.

Retificação de registros e averbações

O registro deve refletir a verdade em relação ao titular, à natureza e ao conteúdo do direito.

Inexatidões

Podem originar-se dos seguintes fatores:

1. Fato ocorrido que altera/modifica o direito (ex.: usucapião).
2. Desaparecimento do direito/objeto (ex.: destruição de edifício).
3. Defeito/vício do título
4. **Erro no registro** (erros materiais ou de conceito podem ser ratificados de ofício pelo registrador a partir de dados constantes do próprio Registro ou em documentos arquivados).

Falsidade e Nulidade do Registro/Título

Podem ser declaradas pelo juiz corregedor pela via administrativa quando a nulidade for manifesta ou quando não implicar dados a terceiros, caso contrário, somente se admite a via judicial.

Erro no título

A retificação deve seguir o paralelismo das formas, ou seja, uma escritura pública somente se ratifica por outro. A vontade das partes só pode ser passível de apreciação pelo juiz em caso do outorgante falecer.

Retificação a requerimento do interessado

A retificação ocorre sobretudo com o pedido de *alteração de medida perimetral que resulta em alteração de área*

Os documentos necessários que devem constar do pedido são a firma reconhecida, a planta e o memorial descritivo assinado por profissional habilitado e pelos confrontantes.

No caso de ausência de assinatura de algum dos confrontantes, ele deve ser notificado pelo Oficial, a requerimento do interessado, no prazo de 15 dias para manifestação.

Quando notificado, o confrontante pode apresentar impugnação, devendo-se intimar o requerente e o profissional que confeccionou a planta ou o memorial para manifestarem-se em 5 dias.

No caso de não haver acordo entre as partes, os autos devem ser remetidos ao juiz competente que decide de plano ou após instrução sumária. *Exceção*: se o caso versar sobre direitos de propriedade, remete-se o processo para às vias ordinárias.

A Terceira Turma do STJ decidiu, em decisão unânime, pela impossibilidade de acrescentar área em processos de retificação.