

# A DÚVIDA REGISTRÁRIA, A CINDIBILIDADE DO TÍTULO PARA FINS DE REGISTRO E O EXAME PARCIAL DAS EXIGÊNCIAS DO OFICIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

FÁBIO CALHEIROS DO NASCIMENTO<sup>1</sup>

**SUMÁRIO:** Introdução. 1. Sistemas jurídicos relativos à transmissão de direitos reais sobre imóveis. 2. O sistema brasileiro de transmissão de direitos reais sobre imóveis. 3. O lançamento registral. 4. A cindibilidade do título para fins de registro. 5. O exame parcial das exigências no procedimento de dúvida registraria. Proposições conclusivas. Referências bibliográficas.

## Introdução

Como já tivemos oportunidade de escrever em outro trabalho, consideramos a escrita a principal invenção humana, eis que nos permitiu o registro e a transmissão de informações ao longo do tempo. Considerando que a nossa principal diferença para outros seres vivos é que não nascemos prontos, não nos limitamos a seguir os nossos instintos e aprendemos a viver conforme vivemos, usando a liberdade que temos para decidir acerca de tudo, e, como mencionou Jean-Jacques Rousseau<sup>2</sup>, não temos dúvida de que a possibilidade de conhecer fatos históricos devidamente registrados por meio da escrita significou um grande avanço para a humanidade. A partir dela passamos a ter a chance de conhecer o que já ocorreu para partirmos de um ponto em direção ao futuro.

Para que possamos usar essa experiência registrada em um documento, no entanto, precisamos nos certificar de que a informação escrita é verdadeira. É preciso que estejamos certos da veracidade da informação para que possamos avançar. A esse avanço social fundado na certeza da informação escrita está umbilicalmente ligado o ramo do direito atualmente conhecido como Direito Notarial e Registral.

Tanto a função hodierna dos notários e registradores se assenta nessa premissa que Eduardo Bautista Pondé entende que o Egito não pode ser considerado o berço desse ramo do direito, haja vista que os escribas apenas redigiam os documentos e os assinavam, tendo que remetê-lo para que assinatura do vizir para que passassem a ter fé pública.<sup>3</sup> É em Roma que se encontra verdadeiramente a origem remota desse ramo do direito, mais precisamente do direito notarial, com os tabelion, que tinham por função original a redação de documentos de natureza privada, mas que, com o tempo, passaram a acumular a função de guarda documental.

---

<sup>1</sup> Juiz de Direito no Estado de São Paulo (TJSP). Mestre em Direito Político e Econômico pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Professor-assistente da Escola Paulista da Magistratura. Atuação acadêmica nas áreas de direito civil e da saúde, com alguns artigos publicados em revistas especializadas.

<sup>2</sup> ROSSEAU, Jean-Jacques - Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens - trad. Maria Lacerda de Moura, Ed. Ridendo Castigat Mores, <<http://www.ebooksbrasil.org/adobeebook/desigualdade.pdf>>. Acesso em 18.02.2015.

<sup>3</sup> PONDÉ, Eduardo Bautista - *Origen e historia del notariado* - Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1967.

Com o direito registral não é diferente. Embora se costume dizer que a origem dele é bem posterior à do direito notarial, pois remonta à época da Revolução Francesa, mais precisamente ao Decreto de 20 de setembro de 1790, que estabeleceu a declaração imobiliária e a inscrição da hipoteca para validade e para fins de garantia do crédito, o fato é que ele também tem por pressuposto assegurar a verdade, no caso, envolvendo os imóveis, por meio da escrita, que perpetua os fatos no tempo.<sup>4</sup>

Na linha dessa assertiva, vale lembrar a lição de Lacerda de Almeida, que via no registro de imóveis duas funções distintas: a primeira, de cadastro da propriedade imobiliária; a segunda, de “espelho e indicador dos contratos que se passam, com relação à propriedade imobiliária, e nesta função está na dependência dos contratos celebrados; seu mister é trazê-los à publicidade, facilitar o meio de conhece-los de pronto”.<sup>5</sup>

Pois bem, no presente trabalho pretendemos tratar mais especificamente dessa segunda função do Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, do ingresso dos instrumentos jurídicos no fôlio real. Observando alguns processos de dúvida, percebemos que existe alguma dificuldade em lidar com as exigências opostas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. Alguns profissionais do direito acabam não compreendendo bem a razão que leva esse técnico do direito registral a dar acesso a certos instrumentos e negá-lo a outros.

Como exporemos mais adiante, nos processos de dúvida impera a visão maniqueísta, ou seja, ou a dúvida é improcedente e o título merece acessar a matrícula do imóvel, ou a dúvida é procedente e ele não obterá esse acesso. Ocorre que, por conta de uma mudança de posição normativa da Lei Federal n. 6.015/1973, em relação ao que existia no regime do Decreto n. 4.857/1939, é possível que apenas parte do título acesse a matrícula do imóvel. Considerando que isso parece até contraditório com a regra anteriormente citada, resolvemos tratar do assunto em um artigo específico, mas, evidentemente, sem o intuito de esgotar o assunto.

Como é do nosso interesse que a mensagem seja transmitida de forma clara e objetiva, como pensamos que deve ser toda e qualquer manifestação de cunho jurídico, em atenção à lição do mestre Piero Calamandrei no seu conhecido livro traduzido para o português como “Eles, os juízes, vistos por um advogado”, dividiremos o trabalho em apenas cinco partes, antes da conclusão.

Na primeira trataremos dos sistemas jurídicos relativos à transmissão de direitos reais sobre imóveis, a fim de expor a diferença entre os sistemas francês e romano-germânico. Na segunda parte demonstraremos que o Brasil adota atualmente o sistema de forma relativa o sistema alemão, no qual o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis é o modo adequado para a

---

<sup>4</sup> Nicolau Balbino Filho sustenta que a origem do direito registral se deu na Alemanha, no ano de 1135, mais precisamente em algumas comunidades de Colônia, nas quais passou a haver folhas arquivadoras para a inscrição dos negócios relativos a imóveis, depois substituídas por livros arquivadores. (FILHO, Nicolau Balbino - *Direito Imobiliário Registral* - 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012).

<sup>5</sup> ALMEIDA, Lacerda de. *Direito das cousas*. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908 apud CENEVIVA, Walter - *Lei dos Registros Públicos Comentada* - 17. ed., atual - São Paulo: Saraiva, 2007.

transmissão da propriedade imóvel entre vivos. Na terceira parte, com enfoque nesse registro, exporemos as formas conhecidas de lançamentos registrais, com o objetivo de explicar em que consistem a transcrição, a inscrição, a averbação e o registro. Compreendidos esses conceitos e, principalmente, as suas sutis diferenças, na quarta parte mostraremos porque se passou a aceitar em São Paulo há cerca de 30 anos que os títulos apresentados para lançamento registral fossem cindidos para acesso ao fôlio real apenas parcialmente, caso parte deles não pudessem acessá-lo. Por fim, na quinta e última parte, antes da conclusão, tentaremos mostrar porque essa cindibilidade dos títulos não pode ser confundida com a possibilidade de se impugnar apenas parcialmente as exigências do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis no procedimento de dúvida, haja vista que a cindibilidade não é a regra e, ademais, se impugnadas apenas parte das exigências e compreendido pelo juiz corregedor que o título é incindível, como restaram exigências não impugnadas que se tornaram incontroversas, é certo que o título não acessará à matrícula do imóvel.

## 1. Sistemas jurídicos relativos à transmissão de direitos reais sobre imóveis

Como é cediço, no que concerne com a transmissão da propriedade de bens imóveis, há dois sistemas jurídicos no Ocidente, quais sejam: o romano-germânico e o francês. No primeiro, de origem mais remota, pois oriunda do Direito Romano, para se transferir a propriedade de um bem imóvel se exige tanto o título quanto o modo. Na Roma Antiga, por exemplo, não se exigia apenas o contrato entre as partes, mas também que o adquirente tomasse posse direta da propriedade ocupando-a fisicamente, o que depois foi substituído pela condução do adquirente pelo alienante ao ponto mais alto do bem, de onde ele podia ver tudo e então lhe era transmitida a propriedade.<sup>6</sup> No segundo sistema, mais recente, o simples título transfere a propriedade, ou seja, com a simples celebração de um contrato de compra e venda o alienante não só assume a obrigação de transferir a propriedade do bem imóvel para o adquirente, como de fato a transfere.

Dentro do sistema romano-germânico há uma subdivisão que merece atenção. Há a subespécie em que o registro é absoluto, de tal modo que, feito, torna-se absolutamente impossível haver retorno ao estado anterior. Em outras palavras, feito o registro, o adquirente se torna proprietário e não deixa de sê-lo ainda que o negócio jurídico que ensejou o registro seja inválido. Esse sistema foi criado na Alemanha, no Código Civil de 1896 (BGB, art.873). Nesse sentido:

A chave do sistema germânico é o cadastro de toda a propriedade imóvel. Sem a adoção de livros fundiários rigorosamente escriturados não seria possível desenvolver aquela técnica, e especialmente atribuir-lhe o efeito que produz. A inscrição no registro decorre de um acordo formal de transmissão, que se erige

---

<sup>6</sup> “[...] o Direito Romano não reconhecia transmissibilidade no direito, exceto o caso de transmissão da propriedade, dado que, nesta hipótese, o direito e a coisa se confundiam, de modo que a transferência da propriedade não representava a do direito senão a da própria coisa. A ideia de transferência de um direito em si mesmo, como coisa ideal e distinta, era muito sutil para ser assimilada no Direito antigo. A transferência da propriedade se processava então através do abandono da coisa pelo proprietário precedente em benefício do novo proprietário, que dela se apropriava por esse modo. Assim era o processo de transmissão pela *mancipatio*, pela *in iure cessio* e, originariamente, pela *traditio*”. (LOPES, Miguel M. Serpa - *Curso de Direito Civil*, vol. VI, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960)

então em convenção jurídico-real, e resulta de declaração de vontade dos interessados, especificamente à inscrição. Uma vez operado o registro, com observância das normas do direito imobiliário formal, que estatui rito próprio e somente se efetua em decorrência de ato judicial que escoima de vícios ou defeitos, a inscrição assume o sentido de negócio jurídico abstrato, isto é, vale por si mesma, independentemente do negócio jurídico causal anterior. Quer dizer: promovido o registro nos livros fundiários, a transcrição se desprende do negócio jurídico subjacente (compra e venda, doação, etc., que deu causa à transmissão), para valer como negócio jurídico translativo da propriedade imóvel. E, uma vez efetuado o registro, adquire força probante de presunção *jure et de jure* da propriedade. Dono é aquele em cujo nome a propriedade é registrada.<sup>7</sup>

De outro lado, há a subespécie em que o registro é relativo, de tal modo que a transmissão da propriedade é feita com o registro, mas ele é passível de invalidação por consequência da invalidação do negócio jurídico subjacente.

## 2. O sistema brasileiro de transmissão de direitos reais sobre imóveis

O sistema imobiliário no Brasil se iniciou com a distribuição das sesmarias aos donatários, as quais eram divididas em partes menores denominadas “prazos”. Até a independência brasileira em 1822, e mesmo depois dela, até 1850, não havia regulamentação alguma acerca do direito de propriedade em terras brasileiras, nem mesmo da posse. Em 1850 adveio a Lei n. 601, que, explicitada pelo Decreto n. 1.318/1854, dispôs sobre os registros paroquiais. Eles nada mais eram do que cadastros feitos nas paróquias locais acerca dos possuidores de áreas nos arredores dela. Ainda que com efeitos limitados, já que serviam apenas para discriminar as áreas privadas das públicas, não há como negar que essa lei representou um avanço no sistema imobiliário local ao tratar da posse.

Somente em 1864 é que o Brasil passou a ter realmente uma norma disposta sobre o direito de propriedade. Foi a Lei n. 1.237, de 24 de setembro, que, dentre outros pontos, tratava do registro para a transcrição dos títulos de transmissão dos imóveis por atos *inter vivos* e constituição de ônus reais e da inscrição da hipoteca. Com o Decreto n. 3.272/1885 esse registro passou a ser obrigatório e extensivo a todas as hipotecas, mas foi então que se formou grande controvérsia<sup>8</sup> acerca do efeito dessa inserção cadastral, como menciona Silvio de Salvo Venosa:

No direito vigente no país anteriormente ao Código de 1916, proclamava-se a suficiência tão-só do contrato para a aquisição da propriedade, sem necessidade de outra formalidade. Entendia-se, porém, de forma contraditória, que a transcrição no registro imobiliário era necessária para obtenção de efeito perante terceiros. Por essa razão, Teixeira de Freitas, em sua Consolidação das Leis Cíveis, acentuou a distinção entre a aquisição de bens móveis e imóveis, sustentando a exigência do registro para os imóveis.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* - vol. IV - 20. ed., rev. e atual. por Carlos Edson do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

<sup>8</sup> Natural que assim fosse, afinal de contas, ao contrário do que ocorria com o sistema francês puro, teoricamente a transferência da propriedade ocorria com a celebração do contrato; ocorre que, justamente por conta disso, na França o registro não era obrigatório, mas apenas uma forma de garantia que o adquirente tinha porque somente com o advento dele é que a oponibilidade se tornava *erga omnes*.

<sup>9</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 3. ed., São Paulo: Atlas, 2003.

O Código Civil de 1916 definiu, de uma vez por todas, qual era o sistema a ser adotado no Brasil. Os artigos 530, inciso I, e 531 desse diploma legal mostraram que o modo de aquisição da propriedade entre vivos passou a ser a transcrição do título de transferência no Registro de Imóvel, do que se infere que foi adotado o sistema romano-germânico, mas na subespécie a que aludimos acima em que o registro é relativo e não absoluto. Nesse sentido:

Consequentemente, do ponto de vista do direito material, o nosso Registro imobiliário pode ser classificado dentre os sistemas denominados de substantivos relativos, e assim o dizemos, porquanto tanto a transcrição como a inscrição, consoante já o afirmamos, são ambas condições essenciais não só de eficácia como de constitutividade do próprio direito.<sup>10</sup>

Não houve alteração alguma com o Código Civil de 2002. De acordo com o artigo 1.245 desse diploma, somente com o registro do título translativo no Registro de Imóveis é que se transfere a propriedade entre vivos. Se houvesse, ainda, alguma dúvida, foi acrescido ao caput o § 1º, que tem a seguinte redação: “Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

### 3. O lançamento registral

De acordo com o ensinamento de Nicolau Balbino Filho, um dos princípios que norteiam o direito registral é o da inscrição, que tem origem germânica. Entendido no seu sentido lato, o princípio da inscrição “significa que a constituição, transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais sobre imóveis só se operam entre vivos, mediante sua inscrição no registro”.<sup>11</sup>

Em sentido estrito, entretanto, inscrição sempre se diferenciou da transcrição no Brasil. Desde a redação dos artigos 8º e 9º da Lei n. 1.237/1864 que a transcrição estava vinculada à transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, a par da discussão já tratada acerca da natureza declaratória ou constitutiva dela, e a inscrição tinha relação com a constituição da hipoteca.

Tanto era assim que, a par da tentativa de Clóvis Beviláqua de tentar uniformizar a terminologia no Código Civil de 1916, por intervenção de Rui Barbosa essa diferenciação entre transcrição e inscrição se perpetuou no tempo.<sup>12</sup> A redação dos artigos 530 a 532 e 856 desse diploma legal deixam entrever que a transcrição continuou a dizer respeito apenas à transferência de direitos reais sobre bens imóveis, ao passo que a inscrição persistiu sendo o termo adequado para designar a constituição da hipoteca.

Essa divisão bipartida somente se alterou um pouco com o advento do Decreto n. 4.857/1939, que incluiu a averbação como uma das formas de

<sup>10</sup> LOPES, Miguel M. Serpa - *Curso de Direito Civil*, vol. VI, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960.

<sup>11</sup> FILHO, Nicolau Balbino - *Direito Imobiliário Registral*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

<sup>12</sup> “A diversidade de nomenclatura — transcrição e inscrição — como já se observou, foi mantida no Código Civil, devido à emenda do egrégio Sr. Rui Barbosa, que a justificou, por estar a dualidade de expressão admitida na técnica de nosso direito e pelos inconvenientes práticos, que da alteração poderiam advir, uma vez que sistema de escrituração no Registro se ramificava em livros de transcrição e livros de inscrição”. (GARCIA, Lisipo. A inscrição. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1927 apud FILHO, Nicolau Balbino - *Direito Imobiliário Registral*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012).

lançamento registral. Miguel Maria de Serpa Lopes explica a diferença entre essas três formas de lançamento:

Entre a transcrição e a inscrição há diferenças não só em relação aos respectivos significados das palavras como ainda diferenças de ordem jurídica. O primeiro ponto de vista não nos interessa, mesmo porque nenhuma influência e nenhuma correlação com o processo do registro imobiliário.

A palavra inscrição tem gramaticalmente um sentido mais restrito e indica a ação de inserir algo, o que se processar resumidamente, ao passo que transcrição dá um sentido mais amplo de cópia integral.

Todavia, do ponto de vista jurídico e no terreno do Registro Imobiliário, esse sentido gramatical não corresponde, de nenhum modo, à realidade formal da inscrição ou da transcrição. Há uma balbúrdia completa em torno da partilha dos atos que são submetidos a uma ou a outra, muitos deslocados e desajustados. Há, entretanto, uma diferença de caráter jurídico entre a transcrição e a inscrição. É que a primeira se destina, comumente, aos atos definitivos inerentes ao domínio, com caráter indefinido, em relação ao seu tempo de duração, ao passo que a segunda — a inscrição — tem por objetivo os direitos reais de caráter limitado e de duração temporária, portanto, limitados em seu conteúdo, em sua função de garantia, como sucede na hipoteca, em função das modificações trazidas por um determinado regime de bens no casamento, ou finalmente numa função processual em relação a terceiros, como no caso das citações das ações reais ou reipersecutórias. Num ponto transcrição e inscrição podem ser vistas parificadas: é que, em dados casos, ambas exercem uma eficácia constitutiva dos direitos reais.

A averbação, ao contrário das duas primeiras, exercita uma função de caráter acessório, secundário, quer do ponto de vista material, quer do ponto de vista formal. Do ponto de vista material, por isso que a averbação se cinge a publicizar acontecimentos modificativos da situação de uma transcrição ou de uma inscrição, v.g., a mudança de nome, a construção, a alteração da numeração, etc.; do ponto de vista formal, porque a averbação não representa um ato autônomo, como é a inscrição ou a transcrição, senão uma formalidade que é realizada à margem da transcrição ou da inscrição, numa coluna existente no Livro Imobiliário, destinada a este gênero de publicidade.<sup>13</sup>

A Lei n. 6.015/1973 alterou novamente esse quadro ao englobar as denominações inscrição e transcrição sob o manto do registro (art.168), de tal maneira que atualmente existem apenas registro e averbação. A propósito dessa nova forma de divisão bipartida Afrânio de Carvalho enfatizou que não havia razão alguma para se deixar de lado a denominação tradicional no mundo todo, que é inscrição, para se criar uma denominação nova, que é o registro.<sup>14.15</sup>

De todo modo, fixada essa premissa é possível dizer que nos dias de hoje estão definidos os casos em que são cabíveis o registro (art.167, I) e os casos em que são cabíveis a averbação (art.167, II), a par da posição pacificada na doutrina acerca do fato de que o rol da Lei n. 6.015/1973 não esgota as hipóteses de registro e averbação.<sup>16</sup>

#### 4. A cindibilidade do título para fins de registro

<sup>13</sup> LOPES, Miguel M. Serpa - *Curso de Direito Civil*, vol. VI, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960.

<sup>14</sup> CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 3. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982 apud FILHO, Nicolau Balbino, *Direito Imobiliário Registral*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

<sup>15</sup> De se notar, entretanto, que a mesma problemática envolvendo a vinculação entre a hipoteca e a inscrição persistiu mesmo nessa lei, haja vista o artigo 189.

<sup>16</sup> CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 17. ed., atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

Tal como expusemos anteriormente, a diferença gramatical entre a inscrição e a transcrição é dado de menor importância, tanto que Miguel Maria de Serpa Lopes expressamente a deixou de lado na explicação dessas duas formas de lançamento registral, conforme citação doutrinária. Partindo dessa premissa e levando em conta que o artigo 213 do antigo Decreto n. 4.857/1939 dispunha que tanto a inscrição quanto a transcrição se fariam, como regra geral, por extrato, deixando a reprodução *ipsis litteris* do documento em segundo plano, a pedido do apresentante do título, seria de se supor que estava razoavelmente claro que no regime legal anterior à Lei n. 6.015/1973 a reprodução do título apresentado em sua inteireza era a exceção. No entanto, não foi esse o posicionamento que prevaleceu na jurisprudência, ao menos em São Paulo.

Por anos a fio o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo entendeu que nas hipóteses em que o Decreto n. 4.857/1939 dispunha ser cabível a transcrição, tinha que haver a reprodução do título apresentado na sua inteireza, o que, inevitavelmente, conduzia a uma situação de maniqueísmo, pois ou bem cabia a transcrição, ou bem não cabia. Um argumento que sempre foi utilizado em favor dessa posição é que o fólio era pessoal e não real, ou seja, a base para os lançamentos registrais era a pessoa que os fazia e não o imóvel cujo lançamento se referia.

Mesmo com o advento da Lei n. 6.015/1973, que criou o fólio real, baseado nas matrículas dos imóveis com a descrição completa deles (arts.176, 196 e 227), continuou a prevalecer a posição jurisprudencial acima, a qual somente foi alterada em 1986, no julgamento da Apelação Cível n. 5.599-0, relatada pelo Des. Sylvio do Amaral. Nesse julgado foi decidido o seguinte:

No sistema anterior, do Decreto n. 4.857, de 9/11/39, o regime de transcrição literal dos títulos interditava a cisão de seu conteúdo, cortando cerce a possibilidade de separar imóveis ou fatos jurídicos integrantes de um único título. O ordenamento registral assentava-se no título, tomado em acepção figurada ou imprópria (instrumento que exterioriza a causa jurídica). Assim, a base do sistema registrário precedente não era o imóvel (...) Perfilhada a unidade geodésica como base do sistema da Lei n. 6.015, de 31/12/73, que revogou o Decreto n. 4.857/39 (art.299) , - a adoção do fólio real conduziu ao consequente reconhecimento de que o objeto da inscrição passou a ser o título em acepção própria (*rectius*: causa ou fundamento de um direito ou de uma obrigação).

Definido nesse julgamento que o sistema brasileiro adotava o regime de fólio real e não pessoal e que, se é que a transcrição do sistema anterior, do Decreto n. 4.857/1939, exigia mesmo a reprodução integral do título, ela tinha caído com o advento do registro, que não contém exigência normativa semelhante, passou a ser aceita a cisão do título formal em dois casos<sup>17</sup>:

1. Quando um mesmo e único título formal disser respeito a mais de um imóvel (TJSP - Apelação Cível n. 12.910-0/6, rel. Des. Onei Raphael, j.16.09.1991; Apelação Cível n. 583-6/1, rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 30.11.2006);

2. Quando um mesmo e único título formal contiver dois ou mais fatos jurídicos relativos a um mesmo imóvel, contanto que esses fatos jurídicos não

---

<sup>17</sup> Todas as informações apresentadas a seguir foram extraídas da Apelação n. 3000543-41.2013.8.26.0601, com voto condutor do eminente Desembargador Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo Dr. Hamilton Elliot Akel, julgada em 27 de janeiro de 2015.

constituam uma unidade indissolúvel (TJSP - Apelação Cível n. 282-6/8, rel. Des. José Mário Antônio Cardinale, j. 03.03.2005).

Foi mantida a incidibilidade do título forma, no entanto, nos seguintes casos:

1. Alteração da vontade das partes (TJSP — Apelação Cível n. 59.966-0/4, rel. Des. Sérgio Cisão Augusto Nigro Conceição, j. 10.09.1999);

2. do negócio jurídico, ou seja, a causa jurídica dele, para aproveitamento apenas da parte válida (TJSP, Apelação Cível n. 17.486-0/6, rel. Des. José Roberto Weiss de Andrade, j. 06.08.1993);

3. Violação ao princípio da instância (TJSP — Apelação Cível n. 12.941-0/7, rel. Des. Onei Raphael, j. 23.09.1991);

4. Ininteligibilidade do lançamento registral resultante (TJSP — Apelação Cível n. 59.954-0/0, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, j. 06.12.1999);

5. Cisão de mandado de usucapião do domínio em que também há ordem para registro de servidão stricto sensu (TJSP — Apelação Cível n. 9000002-60.2011.8.26.0443, rel. Des. José Renato Nalini, j. 30.08.2012).

## 5. O exame parcial das exigências no procedimento de dúvida registraria

Como foi exposto no item anterior, a posição atual da jurisprudência paulista é no sentido de que é viável a cisão do título apresentado, no seu aspecto formal e não causal, a fim de que apenas parte dele acesso o fólio real. Dessa posição se poderia extrair, numa primeira visão, que é possível que haja registro ou averbação de um título mesmo sem que sejam cumpridas todas as exigências feitas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. Essa visão, no entanto, está equivocada, pois confunde as exigências do Oficial com o título.

Da mesma forma como era no sistema anterior do Decreto n. 4.857/1939, assim que apresentado o título para fins de registro ou averbação é feita uma análise por parte do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis que se costuma chamar de qualificação registraria. Nesse controle o Oficial faz um juízo cognitivo formal acerca dos elementos extrínsecos do título e dos demais documentos que o acompanham, com vistas à prolação de decisão acerca da viabilidade ou não do lançamento registral.<sup>18</sup> Por conseguinte, sendo viável o registro ou a averbação, o realiza; não sendo viável, expõe por escrito as exigências para que o apresentante do título delas tome ciência e possa satisfazê-las, ou, se assim quiser, discordando delas, recorrer ao juiz corregedor por meio do procedimento denominado dúvida.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> “[...] pela simples possibilidade eventual de ser considerado válido, não cabe ao registrador, em qualificação registraria (marcada pela restrição cognitiva do título: formal, sem espaço para dilação probatória e de análise dos elementos intrínsecos do negócio) truncar o ingresso do respectivo título ao registro imobiliário sob a afirmação de sua invalidade, ficando esta assertiva reservada à esfera jurisdicional (essa sim, de ampla cognição: não só formal, mas também material, em que é possível a investigação dos elementos extrínsecos e intrínsecos do negócio)”. (TJSP - CSM - Ap. Cível n. 562- 6/6 - rel. Des. Gilberto Passos de Freitas - Capital - j. 30.11.06 - v.u.).

<sup>19</sup> Durante muito tempo foram proferidas decisões tanto a favor como contra da dúvida inversa, que é aquela suscitada pelo próprio apresentante e não pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. Parece que a tendência era a sua aceitação até que em 1988 foi proferida decisão por parte do à época juiz da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital de nome Ricardo Henry Marques Dip, hoje

Em última análise, portanto, cabe ao juiz definir acerca da legitimidade ou não das exigências postas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ao registro ou à averbação de um título. Acerca do tema, vale a reprodução do caput do artigo 198 da Lei n. 6.015/1973:

Art.198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-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, remetida ao juízo competente para dirimi-la, [...]

Entendido como funciona o procedimento de dúvida, fica claro que sem o cumprimento de todas as exigências apresentadas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, não é possível que o título acesse o fôlio real, a não ser que elas sejam afastadas pelo juiz corregedor. Ora, se o procedimento de dúvida serve para definir se o título pode ou não ter acesso ao fôlio real, de nada adianta, destarte, que o apresentante do título apresente impugnação apenas em relação a parte das exigências do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, pois, por óbvio, ainda que ele tenha razão em suas alegações, segundo o juiz corregedor, terão restado incontroversas as exigências que não foram objeto de impugnação, o que redundará, inevitavelmente, à manutenção da rejeição do acesso do título à matrícula do imóvel, julgando-se procedente a dúvida. Em outras palavras, seria como se o apresentante do título não tivesse interesse de agir em impugnar apenas parte das exigências apresentadas pelo Oficial.

Em suma, sempre devem ser impugnadas todas as exigências feitas pelo Oficial, pois não há como se saber se o juiz corregedor ira compreender que o título é passível de cisão. Caso ele compreenda que o título é passível de cisão e, na parte que interessa ao apresentante do título, houve apresentação de impugnação, sendo afastadas as exigências postas pelo Oficial, muito que bem, pois haverá o registro ou a averbação parcial do título. No entanto, caso seja apresentada impugnação apenas em relação a parte das exigências e o juiz corregedor compreenda que o título não é passível de cisão, então o procedimento de dúvida fatalmente será resolvido em desfavor do apresentante do título, pois as exigências não impugnadas são suficientes para impedir o acesso do título ao fôlio real.

### **Proposições conclusivas**

Propusemo-nos no presente artigo a analisar a diferença existente entre a cindibilidade do título para fins de lançamento registral e o exame parcial das exigências feitas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, que nos parece ser uma incerteza que assola alguns operadores do direito, gerando reflexos em vários procedimentos de dúvida.

Para tanto, tratamos nos primeiros tópicos do trabalho dos sistemas jurídicos que dizem respeito à transmissão de direitos reais sobre imóveis, a fim de se compreender que o direito registral brasileiro adotou o sistema alemão, que tem

---

Desembargador, no sentido de se negar aceitação a essa espécie de dúvida, por se compreender que se trata de procedimento que deve partir do Oficial e não do apresentante do título (CENEVIVA, Walter - Lei dos Registros Públicos Comentada - 17. ed., atual - São Paulo: Saraiva, 2007). Atualmente, no entanto, ocorreu nova reviravolta e a dúvida inversa é aceita.

no registro do título o meio adequado para a transmissão da propriedade de bens imóveis nos negócios entre vivos, mas de forma apenas relativa, haja vista que o registro não tem caráter absoluto.

Fixada essa premissa, estudamos no tópico seguinte o lançamento registral, quando então compreendemos que a inscrição é gênero que tem a inscrição *strictu sensu* e a transcrição como espécies, sendo que vigorou no Brasil esse sistema dual por muitos anos, até que se incluiu a averbação como um lançamento registral acessório. Compreendemos também que não existe diferença ontológica entre a inscrição e a transcrição, embora gramaticalmente os termos indiquem uma reprodução parcial do título na inscrição e integral na transcrição, e que era mais histórica a vinculação entre a constituição da hipoteca e a inscrição, e, de outro lado, a vinculação entre a transmissão de direitos reais em geral sobre imóveis e a transcrição.

Nessa linha, entendemos, ainda, que tanto na vigência do Decreto n. 4.857/1939, quanto na da Lei n. 6.015/1973, que deixou de lado os termos “inscrição” e “transcrição” para englobá-los na nova expressão “registro”, salvo melhor juízo, a regra é a reprodução do título por extrato, mas, mesmo assim, por muitos anos prevaleceu o entendimento de que a reprodução tinha que ser *ipsis litteris* do título apresentado, de tal modo que ou ele tinha condições de acessar o fólio, ou não o tinha. Havia um maniqueísmo que caiu somente no decorrer da década de 80 do século passado, no âmbito da jurisdição do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, quando passou a prevalecer a posição de não havia mais necessidade de se fazer a reprodução integral dos títulos apresentados, salvo nos casos em que a lei o exigia. Em razão disso, seria possível que, em certas hipóteses, o título, no seu aspecto formal, fosse cindido para que apenas parte dele acessasse o fólio. Sob esse prisma, mostramos que atualmente a cindibilidade do título é aceita em duas situações, quais sejam: quando um mesmo e único título formal disser respeito a mais de um imóvel; e quando um mesmo e único título formal contiver dois ou mais fatos jurídicos relativos a um mesmo imóvel, contanto que esses fatos jurídicos não constituam uma unidade indissolúvel.

Considerando que essa possibilidade de cisão do título formal poderia levar o apresentante do título ao raciocínio de que nem sempre as exigências do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis precisam ser integralmente cumpridas, demonstramos no último tópico do trabalho que uma coisa não se confunde com outra. A cisão do título ocorre somente no aspecto formal e depende de alguns requisitos. Isso não guarda relação com as exigências supracitadas, uma vez que o procedimento de dúvida tem por escopo a verificação acerca da viabilidade ou não do acesso do título ao fólio real. Sendo assim, apresentadas exigências por parte do referido Oficial, não sendo todas impugnadas pelo apresentante do título, somente aquelas que foram impugnadas podem ser apreciadas pelo juiz corregedor. Ocorre que, por óbvio, se nem todas as exigências foram levadas ao conhecimento do juiz corregedor é porque o apresentante do título se conformou com parte das exigências, o que, por si só, é razão suficiente para que o título continue a não poder acessar o fólio real, a não ser que o título seja passível de cisão, o que não há como se saber até que o juiz corregedor se pronuncie sobre o tema. Sucede que quando ele profere a decisão o procedimento de dúvida termina, não sendo possível ao apresentante do título recomenciar-lo porque agora está ciente de que o

título não era passível de cisão e, por isso, se todas as exigências feitas pelo Oficial não foram afastadas, ele não acessará o fôlio real.

Sob esse prisma, concluímos esse tópico demonstrando que todas as exigências feitas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis devem ser preferencialmente impugnadas para que sejam afastadas pelo juiz corregedor, ainda que, em razão da cindibilidade do título, ele acabe por concluir que uma parte dele pode acessar o fôlio porque as exigências referentes a ela devem ser afastadas, e outra parte não, porque as exigências relacionadas a ela estão corretas. Afinal de contas, como popularmente se diz, melhor pecar pelo excesso do que pela falta, ainda mais quando se trata de procedimento irreversível.

### **Referências Bibliográficas**

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 17. ed., atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

FILHO, Nicolau Balbino. **Direito Imobiliário Registral**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

LOPES, Miguel M. Serpa. **Curso de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. v.VI.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Revisão e atualização de Carlos Edson do Rêgo Monteiro Filho. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. IV.

PONDÉ, Eduardo Bautista. **Origen e historia del notariado**. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1967.

ROSSEAU, Jean Jacques. **Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens**. Tradução de Maria Lacerda de Moura. Ebooks Brasil, Ed. Ridendo Castigat Mores, 2001. Disponível em: <<http://www.ebooksbrasil.org/adobeebook/desigualdade.pdf>>. Acesso em: 18 fev. 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.