

TÍTULOS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS Caraterísticas e Qualificação

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Sumário:

Títulos judiciais e extrajudiciais e sua qualificação nos Registros Públicos:

1. Introdução;
2. A qualificação atribuída aos Registradores de Imóveis, Civis de Pessoas Naturais, de Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos, nos títulos e nas ordens judiciais;
3. Sistema E-proc;
4. SAEC/ONR;
5. Enunciados.

Especialidades:

- Em face da qualificação realizada pelo **Registro de Imóveis** que é mais **acentuada**, os problemas aparecem nesta especialidade.
- Nas demais especialidades, em virtude de como funcionam, **quase não há margem** para que os títulos judiciais gerem qualificações e devoluções.
- No **RCPN**, por exemplo, o Juiz manda averbar o nome do pai ou da mãe e os avós, ou manda cancelar. Não há muito o que fazer, a não ser cumprir.
- No **RCPJ e RTD**, são mínimas as decisões judiciais envolvendo essas especialidades.

Vocação do Registro de Imóveis

- A vocação histórica do Registro Imobiliário é a de conferir **segurança jurídica** à fruição dos direitos imobiliários e à realização dos negócios que envolvam imóveis.
- Daí a máxima popular **“quem não registra não é dono!”** porque somente o Registro Imobiliário está apto a conferir certeza acerca da propriedade imobiliária e aos demais direitos a ela conexos ou dela derivados.
- No Brasil, adota-se o sistema de **“Registro de Direitos”**.

Importância do Registro Imobiliário

- Nesse sentido, o Registro Imobiliário constitui um verdadeiro imperativo de ordem social (função social do Registro de Imóveis), uma vez que a **propriedade** imobiliária vai se **consolidar** em relação àquele que tiver o **título hábil** inscrito em seu nome no álbum imobiliário, com exclusão de qualquer outra pessoa.
- De acordo com nosso sistema legal, a **transferência/aquisição da propriedade** imóvel entre vivos se dá pelo **registro do título** translativo no Registro de Imóveis (art. 1.245 do Código Civil).

Razões da existência do Sistema Registral

- Importa salientar que o **SISTEMA REGISTRAL** se situa no âmbito JURÍDICO da **MANUTENÇÃO DA ORDEM**. Assim, esses serviços atuam na **prevenção de litígios**.
- O sistema se diferencia da esfera **judicial** porque esta se presta para **RESTABELECER A ORDEM** quando **atacada ou rompida**.

A QUALIFICAÇÃO ATRIBUÍDA AO REGISTRADOR DE IMÓVEIS NOS TÍTULOS E NAS ORDENS JUDICIAIS A qualificação e os Princípios registrais

- A qualificação de todos os títulos, inclusive os Judiciais, deve observar, em primeira análise, os **Princípios Registrais**.
- Os Princípios Registrais **não** são a **vontade** do Registrador, mas o comando da Lei, norteando a atuação registral.
- Portanto, nenhum título se forra da **observância da Lei**.

Dos títulos (art. 221, da Lei nº 6.015/73)

Todos os **títulos**, independentemente de sua natureza, devem respeitar os **princípios registrais** e estão sujeitos à qualificação do Registrador (artigos 3º, 21 e 28, da Lei nº 8.935/94; e art. 14, da Lei nº 6.015/73).

- “Vela o registrador pela legalidade, objetivando a segurança jurídica, não se lhe podendo impedir a análise de nulidades, pois do contrário não atingirá a instituição do registro as finalidades para a qual foi instituída.”

EDUARDO PACHECO RIBEIRO DE SOUZA em *“Títulos judiciais e os imóveis rurais”*, palestra no 27º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis – IRIB, Bonito-MS, março de 2011.

Qualificação

É sabido que o Direito Notarial e Registral no Brasil, deixou de ser somente meio de prova ou apêndice do Código Civil para constituir ramo **autônomo** do Direito, com várias facetas e com objetivo certo e determinado: **instrumento de Segurança Jurídica**, voltado para a paz social e para o desenvolvimento econômico.

- Quanto ao **Princípio da Qualificação**, muito invocado pelos juristas espanhóis, explicita-se que consiste no **direito-dever** que o Registrador tem de **analisar o ato**, aderindo ao mesmo, inclusive para efeitos de **responsabilidade**.
- Destoa da função arquivadora que existe nos Estados Unidos, onde não há tal análise.
- Como se sabe, o Brasil adota o Sistema de **“Registro de Direitos”** e não de **“Títulos”**.

A qualificação registral é muito bem conceituada pelo Desembargador Ricardo Dip, que leciona: *“Diz-se qualificação registral (imobiliária) o **juízo prudencial, positivo ou negativo**, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de **seu registro ou de sua irregistro**.”*

DIP, Ricardo Henry Marques (1991), "Sobre a Qualificação no Registro de Imóveis". pg. 08.

- Infere-se que o Registrador Imobiliário é **independente** (art. 28 da LRP) para realizar a qualificação dos documentos a ele apresentados, a fim de verificar a sua **legalidade** para o lançamento do título no Fólio Real.
- **Não estando apto** para a realização do ato registral, o Ofício Imobiliário deverá fundamentar por escrito o motivo da devolução, a qual poderá ser submetida ao **Processo de Dúvida, ou à Consulta ao Juízo expedidor do título. (Conflitos de Competência nº 45.583 – RJ, nº 14.750 – RS, nº 30.820 – RO, nº 40.924 – MS e nº 92.173 - PR)**.

Breve consideração sobre a CONSULTA CNRR/RS (Prov. 001/2020-CGJRS)

Art. 437 – *Eventuais exigências ou consultas relacionadas a título judicial e cujo atendimento caiba ao juízo prolator da decisão serão a este submetidas, de forma a auxiliá-lo na efetivação do provimento judicial e no cumprimento da legislação.*

§ 1º – *A cópia da nota de exigências (hoje nota devolutiva) encaminhada ao Juízo será disponibilizada à parte interessada quando solicitada.*

§ 2º – *O prazo do protocolo ficará suspenso até nova deliberação judicial, podendo ser recepcionado outro título não contraditório.*

Espécies de títulos e ordens judiciais e o artigo 221 da LRP

- Art. 221 - Somente são admitidos a registro:
 - III- (...)
 - sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Superior Tribunal de Justiça (título judicial);
 - IV –
 - cartas de sentença (título judicial).
 - formais de partilha (título judicial).
 - certidões e mandados extraídos de autos de processo (ordens judiciais).

Título Judicial

- Cabimento:
 - Força Coercitiva: Passível de Execução, constituindo um documento judicial que contém um comando constitutivo ou condenatório ou declarativo = Formal de Partilha.
 - Situação: Esgotamento da prestação jurisdicional, em virtude do pedido formulado pela parte.
 - Exemplos: Formal de Partilha, Carta de Arrematação, Carta de Sentença etc.

Forma de Ingresso no Registro de Imóveis

- Mediante apresentação do **título judicial**;
- Em casos especiais, por **requerimento** da própria parte;
- **Correio Eletrônico** do Tribunal de Justiça;
- Através do **Sistema Eproc**;
- Através do **Sistema SAEC-ONR**.

Ordem Judicial

“Os atos praticados com suporte em ordens judiciais não são aptos a criar novas situações jurídicas, isto é, a estabelecer novas posições para novos sujeitos de direito. Diante das ordens, isso sim, ocorrem alterações, em geral limitadoras, de situações já existentes.”

Marcelo Fortes Barbosa Filho

- Mandado de Registro de Usucapião (Sentença Declaratória)
- Mandado de Averbação de Penhora
- Determinação dirigida ao Oficial para que pratique um ato de averbação ou de registro.
- Força coercitiva: Não declara, constitui ou transmite qualquer direito. Não sendo passível de execução, embora possa acarretar responsabilidade civil e sanção penal.
- Nas ordens judiciais, cuida-se de um comando dirigido ao registrador e derivado da atividade jurisdicional, como resposta, especialmente, a situações de urgência e que, dotadas de provisoriedade, demandam certa elasticidade na conformação judicial.
(Marcelo Fortes Barbosa Filho)
- Cabimento:
 - 1ª **Situação**: expedida a ordem como Medida Provisional (Tutela Provisória: artigo 294 e seguintes do Código de Processo Civil).
- Finalidade: **Garantir** a eficácia da prestação jurisdicional ou **antecipar** algum efeito da tutela, em face da **urgência** ou fundado receio **de dano** irreparável ou de difícil reparação.
 - 2ª **Situação**: expedida a ordem a fim de concretizar a decisão, após a cognição plena do litígio ou fato pelo Poder Judiciário.
- Nesse caso, a ordem judicial deriva de um título judicial, geralmente, declaratório, estando mais ligado a perfectibilizar os efeitos decorrentes da prestação de jurisdição. Ex: Declaro que Fulano é Pai de Beltrana (Título Judicial). Senhor Oficial: Inclua o nome do genitor e dos avós paternos.
- Trata-se de uma consequência vinculada ao mérito e à pretensão principal da parte ao buscar o Poder Judiciário.

1ª Situação: Ordem Judicial como medida Provisional

- Efeitos: provisórios:
- Quando? **durante a tramitação do processo**;
- Exemplos: Ofício de **Indisponibilidade** (artigo 247 da Lei nº 6.015/73), Certidão **Acautelatória** (artigo 828 do CPC), Certidão/Mandado de Averbação de **Penhora** (artigo 523, §3º do CPC) Mandado de Averbação de **Protesto** Contra Alienação de Bem (artigo 726, §2º do CPC).

2ª Situação: ordem judicial com o objetivo de concretizar a decisão, após cognição plena do litígio ou fato pelo Poder Judiciário.

- Efeitos: perenes;
- Quando? **após o esgotamento da pretensão judicial (trânsito em julgado)**;
- Exemplos: Mandado de **Usucapião**; Mandado de **Desapropriação Judicial** (art. 1.228 do CC).

Títulos judiciais e qualificação registral

Qualificação Plena:

- O registrador ao **examinar** um título judicial, confrontando-o com o conjunto de todos os assentamentos disponíveis, sob o crivo da continuidade, da unitariedade, da especialidade (objetiva e subjetiva), enfim de todos os princípios atinentes à sua atividade específica.

Qualificação de Título Judicial no RS CNNR/RS (Prov. 001/2020-CGJRS)

Art. 436 – A qualificação de títulos judiciais será formal, devendo os Registradores Imobiliários atentar para os requisitos extrínsecos do título, não lhes sendo permitido apreciar questões de cunho jurisdicional.

Parágrafo único – Respeitada a limitação prevista no caput, é permitida ao Registrador a eventual qualificação negativa do título judicial, com a expedição de nota explicativa de exigência (hoje nota devolutiva) ou de consulta ao magistrado responsável pelo processo.

Ordem Judicial- Qualificação Mitigada?

- Na ordem judicial o Registrador aprecia mais a **forma** do que o fundo (conteúdo).
- Forma:
 - Instrumentalização no documento hábil (mandado, ofício, etc).
 - Competência.
- Conteúdo:
 - O Registrador deve confrontar a ordem com os princípios registraes.
 - Se a ordem judicial violá-los deverá abster-se de cumpri-la, num primeiro momento. Inicia-se um **diálogo** com o Juízo visando **compreender** se será possível ultrapassar os princípios, tendo em vista poder estar presente situação que é **conhecida pelo Juiz, no processo**, e não pelo Registrador.
 - Analisar se a ordem está correta:

- Caso se trate de **mera inclusão** de dados em um assento ou matrícula e o Juiz **ordenar o cancelamento**, o Oficial **deverá** consultá-lo.
- Ainda que os documentos judiciais gozem de presunção de **legalidade**, o Registrador deve evitar a prática de atos registrais que não se coadunam com o Sistema Registral.
- Mas, quando **reiterada** a ordem, porque muitas vezes o Juiz conhece de situações outras, as quais o Registrador desconhece, a ordem deve ser **respeitada e cumprida**.
- O oficial registrador não pode estar **obrigado** à prática de atos ilegais, que **violem** completamente os **princípios registrais** e tornem **insegura** a escrituração.
- Em seu poder de qualificação, o Registrador deve exigir o cumprimento da Lei, rejeitando títulos que não observem os princípios.
- **Uma vez cumprido seu papel de alertar acerca de tal cumprimento, caberá ao Juiz manter a decisão ou adequá-la aos Princípios.**
- *Lembrando que o Registrador não é revisor de decisão judicial.*

EXEMPLO PRÁTICO DO ARGUMENTO

DA PENHORA, DO ARRESTO E DO SEQÜESTRO

(Art. 844 do CPC, art. 239 da Lei nº 6.015/73 e art. 645 e ss da CNRR):

***Art. 844.** Para **presunção absoluta de conhecimento por terceiros**, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de **cópia do auto** ou do **termo**, independentemente de mandado judicial.*

PROBLEMA:

Quando a qualificação registral constatar que o imóvel penhorado está em **nome de terceiro** que não o executado/réu, o Registrador **deverá devolver** a ordem de penhora, com nota de devolução (impugnação), solicitando a apresentação do título em nome do executado/réu (arts. 172, 195 e 237 da Lei nº 6.015/73).

Outrossim, poderá ser **procedida** a averbação no caso de **reconhecimento** de fraude à execução, ou quando o Juiz **conhecer** de alguma outra causa, desconhecida pelo Registrador, que autorize a superação dos Princípios da Disponibilidade e da Continuidade. Neste caso, constatada situação extraordinária pelo Juízo, a penhora **poderá ser averbada** mesmo que o imóvel não esteja em **nome do executado/réu**.

Segundo o Eminentíssimo Registrador Mário Mezzari:

Ao analisar o título e apontar eventuais falhas, o Registrador cumpriu com a sua função. Ao passo que o Magistrado ao decidir sobre o conflito da registrabilidade também cumpriu com a sua jurisdição.

Conclusão da 1ª parte:

- Não há qualificação mitigada, tanto o **título** como a **ordem** judicial devem ser, na **mesma intensidade**, analisados pelo Registrador.
- Porém, quando apresentada a **objeção** e o Juiz **reordenar** o ingresso, deve **ser respeitada** a orientação judicial, pois:
 - (i) o Juiz pode conhecer de situação estranha ao Registrador;
 - (ii) decisão judicial sempre **prevalece** sobre pronunciamento administrativo; e
 - (iii) o **ato** produzido pode ser novamente **alterado** por **outra** ordem judicial **posterior**.
- Com referência a **ordem judicial**, os motivos **levantados** pelo **Registrador** que **impedem** a realização do **ato** (registro/averbação/anotação) devem ser **comunicados** ao **Juízo competente** através de Ofício, a fim de que seja solucionado o impasse.
- Afinal, não atinge diretamente a prestação jurisdicional, sendo passível de correção pelo próprio **juízo**.
 - **Mandado de Penhora x Princípio da Disponibilidade**
O Juiz tem duas opções: manda **cumprir** ou faz **nova penhora**.
 - **Mandado de Cancelamento X Retificação**
O Juiz através da comunicação feita pelo Registrador, poderá **manter a ordem** ou **alterar a ordem** de cancelamento para **retificação** (vice-versa).

Qualificação registral de títulos judiciais

- “Averbe-se ainda, a propósito, que o exame do qualificador sobre título judicial não potencializa, sequer em tese, o **crime de desobediência** (art. 330 CP), por manifesta ausência do fim especial de agir (dolo), que pressupõe a intencional e injustificada oposição a determinada ordem legal.”
- Marcelo Guimarães Rodrigues, em palestra proferida no XXVI Encontro Regional do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Gramado, 2.7.2010.

Crime de Desobediência e o Registrador

- O registrador e o tabelião são, para os efeitos penais, equiparados a funcionários públicos (art. 327, *caput*, do CP).
- Logo, admissível serem eles sujeitos ativos dos crimes funcionais (art. 312 a 326, do CP).

Crime de Desobediência e o Título

O Supremo Tribunal Federal já decidiu:

“O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência -, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado.”
(Habeas Corpus 85.911/9-MG). **(grifei)**

Fundamento Jurídico

- Tanto o Magistrado como o Registrador ou o Notário gozam de independência e autonomia funcional.
(art. 3º e art. 28 da Lei nº 8.935/1994)

Crime de Desobediência e as ordens judiciais

- Art. 330 do Código Penal reza:
- “desobedecer a ordem legal de funcionário público. ”

Logo...

- Somente incorre em **crime de desobediência** quem **desobedece** a uma ordem lícita (cuidado para que a qualificação não exceda **adentrando no mérito da decisão judicial**).
- Se a qualificação observar os **limites da Lei** (Estado de Direito e Princípio da Legalidade) ela **não será ilegal** e, assim, o Registrador **não praticará** crime de **desobediência**.

Carlos Frederico Coelho Nogueira

Destarte, o registrador que qualifica **negativamente** um mandado ou outro tipo de ordem judicial, **no cumprimento de seu dever** de ofício, tendo em vista a necessidade de preservação dos princípios da continuidade, da legalidade, da especialidade objetiva, da especialidade subjetiva ou da disponibilidade, **não pratica desobediência nem prevaricação**, nem mesmo em tese, a não ser que **o faça porque quer, dolosamente**, afrontar a autoridade de um juiz, ou desprezá-lo, ou humilhá-lo, ou irritá-lo, ou simplesmente descumprir uma ordem perfeitamente legal emanada da autoridade judiciária.

Indisponibilidade

- A **indisponibilidade judicial** em nome de pessoa natural ou jurídica que não seja titular de um direito real, acarretará, a anotação no Livro 5 (Indicador Pessoal), a fim de que tal ordem seja averbada em eventuais aquisições, ainda não registradas.
- O Registro de Imóveis da 1ª Zona de POA conta com **1.272.422** ordens de indisponibilidades de bens, **ativas** e na espera de **aquisição** de algum **bem**.

Harmonia entre o Poder Judiciário e os Serviços Registrais

1. É importante que tenhamos consciência de que os **títulos judiciais** devem passar por um **processo de qualificação**, sem que isso implique, de forma alguma, um questionamento quanto ao **mérito** da decisão tomada pelo Juízo;
2. A sistemática do registro imobiliário, seus livros e princípios (continuidade, especialidade e concentração) devem ser entendidas por **todos os operadores do Direito** para que compreendamos os **requisitos** do título judicial;
3. É importante que os **títulos judiciais** atendam aos **princípios registrais**;
4. É importante que os Servidores da Justiça (escrivães, contadores, distribuidores, oficiais de justiça...) **conheçam melhor** a sistemática registral brasileira;
5. Um dos elementos necessários para esta conformidade é a existência de um **Código de Normas**, aprovado pelo Poder Judiciário visando a **harmonizar** as relações funcionais entres os Magistrados e Registradores;
6. É preciso que a Justiça veja os Registradores como importantes **parceiros/aliados** na melhor **efetivação** de suas determinações, e não como **opoentes** da realização da Justiça.

EPROC

- **EPROC**: é um sistema de processo eletrônico do Tribunal de Justiça do RS. Por este canal o Registrador de Imóveis recebe o título eletrônico e tem acesso aos autos do processo, para a qualificação.

REQUISITOS DO E-PROC

- Art. 19, §§2º e 3º da CNNR/RS
- § 2º Para a correta qualificação dos documentos recebidos pelas serventias via sistema eproc, **o título deverá vir devidamente formalizado** e encaminhado pela unidade judicial, seja por documento específico por esta expedido, ou através de decisão com efeito de título determinado expressamente pelo juízo, desde que contenha os requisitos necessários para a prática do ato;
- § 3º Os títulos que ingressarem pelo sistema eproc observarão o **princípio da rogação ou instância**, ressalvada eventual decisão judicial que disponha em sentido diverso.

SAEC/ONR

- **SAEC - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado** - Registradores – ONR - **Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis** é uma plataforma que possibilita o atendimento remoto por todos os Registros de Imóveis via *internet*, efetuando o tráfego de **documentos eletrônicos**, para remessa às serventias registras para prenotação.
- O **Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis** tem por finalidade implementar e operar o **Sistema Eletrônico dos Registros Públicos- Serp-** (criado pela Lei nº 14.382/2022).
- As atribuições e a estrutura do **Agente Regulador do ONR** foram regulamentadas pelo Prov nº 109/2020 do CNJ.
- O acesso a SAEC/ONR é efetuado através do site: <https://registradores.onr.org.br/>

ENUNCIADOS

- Na **I Jornada de Direito Notarial e Registral** realizada em Recife-PE, nos dias 4 e 5 de agosto do corrente ano, na sede do TRF da 5ª Região foram aprovados os Enunciados 14 e 21, conforme segue:

ENUNCIADO 14 – Para registro de imóveis, a carta de arrematação **dispensa** a certidão de trânsito em julgado.

ENUNCIADO 21 – Para fins de ingresso no Registro de Imóveis, a carta de sentença ou formal de partilha pode ser **aditada** ou **rerratificada** por meio de escritura pública, com a participação de advogado e dos interessados.

- Possibilidade da realização de **sobrepartilha** pela via extrajudicial, observadas as condicionantes quando a partilha foi feita em Juízo.
- **Aditamentos e rerratificações** servem apenas para alguns complementos, ajustes, desde que não altere o quanto decidido. (*Ex.: erro de digitação de nome, descrição do imóvel*).

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br

Porto Alegre/Novembro/2022