IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1994 — N. 204

# A MATRÍCULA DO IMÓVEL E O USO DO VERNÁCULO COMO COMPLEMENTO DA EFICÁCIA REGISTRAL*

*"A desgraça da ciência jurídica está nas incertezas terminológicas"*
**Tulio Ascarelli, Panorama do Direito Comercial**

O registrador pode até não atentar para a correção e pureza no falar. Porém, deve atentar ao escrever, em seu mister cartorial, considerando que o serviço registral imobiliário é a derradeira peneira empregada para separar, para registro, os títulos lavrados, celebrados ou extraídos legal e corretamente dos ilegais e incorretos, no seu aspecto formal, que deverão receber a guarida registrária.

Conhecer a eficácia do registro e sua importância como documentação e complemento dos negócios jurídicos não é dever apenas dos jurisconsultos. É também dos notários e registradores, que comumente iniciam e encerram, respectivamente, a formalização dos atos jurídicos. Destarte, devem ser adeptos do vernaculismo, tal a importância dos atos que praticam no mundo cartorial.

Inúmeros são os atos registrais (e também notariais) lançados na matrícula afrontando a língua de Camões. Algumas matrículas, assim feitas, são, em razão do teor do seu registro anterior — transcrições antiqüíssimas e incorretas no seu teor jurídico, topográfico e lingüístico. Outras, atualmente, já nascem incorretas em virtude de memoriais descritivos imperfeitos, ortográfica e gramaticalmente.

O assunto em exame deve ser visto com dedicada atenção, pois "as questões mais altas e os casos mais ao parecer despiciendos revezam-se"[1]. Um ato notarial ou registral, pois, exarado de forma didática e obedecendo às normas legais, significa tranqüilidade e segurança às partes e também ao serventuário, evitando, assim, aborrecimentos futuros com intermináveis litígios.

Além do que, notários e registradores não devem esquecer-se de que, doravante, seus usuários têm o direito de exigir os seus serviços de forma adequada, eficiente e segura, por força dos arts. 6.º, X, e 22 da Lei 8.078, de 11.9.90 (Código de Defesa do Consumidor).

Também, além de saber o que é, para que serve e como deve ser a matrícula no Registro de Imóveis, presume-se que todo serventuário tenha um mínimo de conhecimento da língua pátria, não menos importante que o saber teórico e prático do Direito Imobiliário. Sem um saber satisfatório da língua vernácula, dificilmente saberá lavrar um ato registral com todas as minúcias a ele inerentes, colocando, não raras vezes, inclusive, dúvidas na sua própria eficácia jurídica. Deve saber, sobretudo, do valor da matrícula, que, no atual sistema registral imobiliário, constitui eficaz aparelho de publicidade, quer em referência ao imóvel, na sua ordem, quer em relação aos ônus que o possam gravar.

A matéria ora enfocada carece de precedentes doutrinais e jurisprudenciais específicos. Talvez, em razão da falta de interesse dos próprios notários e registradores em questionarem o uso do vernáculo nos atos que praticam, como suporte da eficácia jurídica.

Jurídica e vernacularmente, a matrícula, o registro e a averbação devem obedecer aos ditames da lei registral brasileira vigente e à ortografia da língua portuguesa, com métodos e técnicas inerentes a cada espécie e cautela

(Continua na página seguinte)

*Contribuição ao 11.º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis — Campo Grande-MS

1. EUCLIDES DA CUNHA, *À margem da história*, p. 227.

(Continuação da página anterior)

especial com o fim de complementar a validade e a eficácia do ato registral.

"É importantíssimo discernir o principal e o secundário, a idéia mestra e os pormenores mais importantes ou menos importantes"[2]. Neste ensinamento, faz lembrar que todo e qualquer ato notarial ou registral deve ser lavrado seguindo o que a lei determina, com verdadeiro literalismo, a fim de que alcance sua finalidade jurídica em toda a sua extensão. Entretanto, a lavratura desses atos deve ser feita numa linguagem inteligível e não pretensiosa, afetada e fastidiosa. A regularidade jurídica e vernácula, na execução dos atos registrais imobiliários no universo dos negócios jurídicos, é de importância capital para que neles existam, incontestavelmente, segurança, autenticidade e eficiência, genuínos alicerces que hão de sustentá-los. Sem essas bases seguras, as transações negociais, comumente vultosas, estariam sujeitas a todo tipo de subterfúgio do pactuante malversador, que projeta envolver o outro nos meandros da chicana.

Deste modo, a certeza e a fidelidade transmitidas pelo ato registral é que proporcionam a solidez nas relações entre os partícipes dos abundantes negócios concretizados nessa área.

Dessarte, notários e registradores brasileiros não devem esquecer-se de que o uso do vernáculo em todos os atos notariais e registrais é mais do que uma obrigação, é um dever. Por isso, sugere-se a inclusão no atual texto da Lei dos Registros Públicos de um dispositivo nestes termos:

"Art. — Em todos os atos de registro é obrigatório o uso do vernáculo, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que contrariar esta norma, causando prejuízos a terceiros".

Para os atos processuais existe regra semelhante (CPC, art. 156). Embora se saiba que não serão somente as leis que dotarão os registradores de um alto grau em matéria registral imobiliária. O caminho da especialização e capacitação profissional dos registradores imobiliários o IRIB — Instituto de Registro Imobiliário do Brasil vem, árdua e brilhantemente, promovendo.

Por conseguinte, sugere-se, ainda, a criação de um novo cargo, nos Serviços Registrais Imobiliários: o de REVISOR REGISTRAL, privativo dos cultivadores da literatura e/ou da língua genuína, correta, pura, castiça, cuja atividade precípua seria a de corrigir, previamente, todos os atos registrais a serem lançados na matrícula pelo registrador, seu substituto ou preposto, relativamente às regras da linguagem portuguesa, e a de implantar métodos e técnicas inerentes a cada ato registral.

No zelo e cumprimento dos seus deveres e obrigações, deve o registrador ter o conhecimento aliado à coragem, pois o medo traz a desconfiança; esta, a intransigência; esta, o dessaber; e este, por derradeiro, traz prejuízos e aborrecimentos incalculáveis, dificultando tudo a todos, com burocratização e formalismo desnecessários, justamente por desconhecer e querer aplicar o Direito Imobiliário. Deve ter, sobretudo, a virtude da aplicação correta da razão para julgar ou raciocinar em cada caso particular do cotidiano cartorário. Assim, vale recordar esta preleção: "Em matéria de Registro de Imóveis, toda interpretação deve tender para facilitar e não dificultar o acesso dos títulos ao Registro"[3].

Com raras honrosas exceções, os cartórios brasileiros empregam inadequadamente, na lavratura dos atos que lhes são afetos, o sinal de pontuação, o sinal diacrítico e outras espécies de sinais, muitas vezes por vício e/ou desconhecimento do seu significado por parte daquele que datilografou ou digitou o ato notarial ou registral.

Uma **matrícula**, um **registro**, ou uma **averbação** fantasiada de sinais diversos, colocados inadequada e desnecessariamente, dão um aspecto desagradável, de feiúra e inelegância ao ato registral, se não àquele que o praticou, pois "quem ama o feio, bonito lhe parece".

A técnica jurídica deve caminhar junto com a técnica redacional. Caso contrário, inexistem. Sempre é bom lembrar, também, que o bom exemplo deve partir de casa e de que o notário ou o registrador é um estudioso e cumpridor das leis; como tal, certamente deve estudar e conhecer a Lei 5.765, de 18.12.71, que aprova alterações na ortografia da língua portuguesa.

Ao lavrar, pois, o ato registral numa linguagem confusa e ininteligível, o registrador põe em dúvida a sua própria eficácia jurídica. Em conseqüência, deve fazê-lo com método e técnica, nas suas verdadeiras definições: Método "é o conjunto de processos racionais, para fazer qualquer coisa ou obter qualquer fim técnico ou prático"[4]. Técnica "é o modo de

2. JOÃO ÁLVARO RUIZ, *Metodologia científica*, p. 39.

3. MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, *Tratado dos registros públicos*, v. II, p. 339.

4. CÂNDIDO DE FIGUEIREDO, *Novo dicionário da língua portuguesa*, v. 2, p. 169, *apud* A. GUILHERME GALLIANO, *O método científico*, p. 5.

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)
fazer de forma mais hábil, mais segura, mais perfeita algum tipo de atividade, arte ou ofício"[5].

Aconselha-se aos notários e registradores adquirirem as normas técnicas (documentos técnicos que fixam padrões reguladores visando garantir a uniformidade dos meios de expressão e comunicação, etc.) sobre documentação, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) — fórum nacional de normalização —, em conformidade com os procedimentos fixados para o Sistema Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial, pela Lei 5.966, de 16.12.73. A norma brasileira é representada pela sigla NBR.

"Há quem julgue, erroneamente, que a apresentação ordenada, limpa e sistemática de um trabalho é coisa para criança de jardim de infância. Essas pessoas estão completamente enganadas"[6]. Também estão completamente enganados os notários e registradores que não valorizam os aspectos intrínseco e extrínseco dos atos do seu ofício. Estes, também, hão de ter estilo de redação, serem lavrados com objetividade e clareza, com frase bem construída, dispensando, sempre, o uso de abreviaturas. O corpo do registro ou da averbação constitui-se, comumente, em uma única frase (com raras e honrosas exceções); se adotados modelos adequados, é claro. Segundo renomados mestres, a construção das frases requer particular atenção do autor na elaboração da linguagem e a oração é a expressão do desenvolvimento lógico do pensamento. Doutrinam, ainda, que, para transmitir conhecimentos, a frase deve ser simples, não muito longa, e conter uma única idéia. Mas, como sói acontecer, nos atos notariais e registrais as frases são longas. Exceções à regra. O importante é que elas demonstram disciplina e juridicidade.

Nem por isso, o registrador deve deixar de ter obediência às regras gramaticais. Esparsamente, nestas linhas, já foi referido o aspecto do problema. Ora enfatiza, apenas, a necessidade de tal cuidado com a ortografia, a concordância e a pontuação, pois são fatores que facilmente podem modificar ou alterar o sentido do direito das partes pactuantes, podendo tornar o respectivo ato registral ineficaz.

No seu mister de profissional do Direito, os registradores brasileiros preocupam-se, comumente, mais com o lado jurídico do ato registral, procurando dar-lhe, nos termos da lei civil, autenticidade, segurança e eficácia. Porém, vários deles, esquecem-se do seu aspecto redacional, não se preocupando com o seu caráter estético, com as regras gramaticais e com o seu estilo. Esquecem-se, também, de que o descuido com a ortografia, a concordância e a pontuação pode modificar ou tirar, temporariamente, o direito de alguém; até que este o reclame e seja restabelecido pelas vias cabíveis.

É importante lembrar que para tudo que se faz ou pratica sobre este planeta existem princípios a serem observados. Conseqüentemente, os registradores, afora executarem rigorosa obediência aos preceitos jurídicos, devem lembrar-se de que registros bem redigidos e corretos, datilografados ou digitados, além de causarem boa impressão a quem os lê, evidenciam disciplina e idéias concatenadas.

Após o advento da Lei 6.015/73, inúmeras obras, dos mais destacados autores, comentam e ensinam a sua sistemática registral. Na prática, prelecionam de forma deselegante (muito pleonasmo e desobediência às legislações civis que lhe são aplicáveis, às normas gramaticais e aos métodos e técnicas que lhe são peculiares), pondo-a em segundo plano.

Aliás, neste torrão, quem se preocupa com método, técnica e qualidade é, ainda, tido e havido como burocrata, intrincado, perfeccionista, etc. Mesmo assim, persistem os ditos valorosos "teimosos", verdadeiras bases que hão de sustentar o peso da falta de saber, da intolerância e da desinformação, pois são os únicos viventes que vêem no saber a saída de tudo para todos e consideram que "a educação não tem preço"[7].

O primordial motivo que levou o autor a escolher este tema, o qual, por sua vez, não é nenhum letrado pedagogo e quanto menos um filólogo, mas, sim, um eterno aprendiz, foi a vontade de ver chegar um dia em que todos, ou quase todos, os atos notariais e, principalmente, os registrais, sejam digitados, ou na pior das hipóteses datilografados, obedecendo-se, simultaneamente, às normas legais e gramaticais vigentes, com seus respectivos métodos e técnicas, considerando que a folha, ou ficha, de matrícula constitui um dos mais importantes documentos cartulares públicos deste País.

Preparemo-nos para a era da cibernética e para o terceiro milênio, que se aproxima, conhecendo e não dispensando o uso do vernáculo!

---

5. A. GUILHERME GALLIANO, ob. cit., p. 6.
6. A. GUILHERME GALLIANO, ob. cit., p. 138.
7. LEONEL DE MOURA BRIZOLA.

(Conclui na página seguinte)

*(Conclusão da página anterior)*

## CONCLUSÕES

Ao final desta modesta e sucinta posição, o autor chegou às seguintes conclusões:

a) o registrador imobiliário tem o dever de atentar para a correção e a pureza de linguagem ao lavrar os atos registrais;

b) deve ser obrigatório em todos os atos de registro o uso do vernáculo para complementação da sua autenticidade, segurança e eficácia;

c) o CREA deve exercer rigorosa fiscalização sobre os profissionais da agrimensura e da topografia que elaborarem memoriais descritivos imperfeitos, ortográfica e gramaticalmente, inclusive aplicando-lhes as punições cabíveis;

d) os atos registrais devem espelhar-se na matrícula de forma didática, numa linguagem inteligível não pretensiosa, afetada e fastidiosa;

e) os serviços notariais e registrais devem ser executados de forma adequada, eficiente e segura (Código de Defesa do Consumidor, art. 6.º, X, e 22);

f) os cargos de notário e de registrador devem ser ocupados por bacharéis em Direito, na forma em que dispõe o art. 236, § 3.º, da Constituição Federal;

g) a matrícula, no atual sistema registral imobiliário, constitui eficaz aparelho de publicidade, quer em referência ao imóvel, na sua origem, quer em relação aos ônus que possam gravá-lo;

h) os atos registrais devem obedecer aos ditames da Lei dos Registros Públicos e à ortografia da língua portuguesa, com método e técnica inerentes a cada uma delas;

i) revisão imediata da Lei dos Registros Públicos;

j) criação de um novo cargo — Revisor Registral — nos Serviços Registrais Imobiliários, a fim de que os atos registrais possam espelhar clareza e objetividade, dando-lhes, além da eficácia, um aspecto agradável, de beleza e elegância;

l) principais virtudes do registrador imobiliário: conhecimento e coragem, para julgar ou raciocinar em cada caso particular do cotidiano cartorário;

m) a técnica jurídica deve estar aliada à técnica redacional, de maneira que evidenciem disciplina e idéias concatenadas;

n) aos atos registrais também se aplica a metodologia científica;

o) aconselha-se aos registradores, inclusive ao IRIB, filiarem-se à ABNT;

p) urge que o art. 236 da Constituição Federal seja regulamentado para a verdadeira dignificação da prestimosa classe de notários e de registradores;

q) notários e registradores devem preparar-se, também, para a era da cibernética (que já chegou) e para o terceiro milênio, que se aproxima, não dispensando o uso do vernáculo.

**PERI CARLOS PAEL LOPES**
Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Ivinhema-MS

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

IRIB

*INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL*

**Diretoria:** Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); **Vice-Presidente**, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário Geral**, Roberto Sant'Anna (SP); **1º Secretário**, Jersé Rodrigues da Silva (SP); **2º Secretário**, Gilma Teixeira Machado (MG); **Tesoureiro Geral**, Virgínio Pinzan (SP); **1º Tesoureiro**, José Simão (SP); **2º Tesoureiro**, Meirimar Barbosa Júnior (SP); **Diretor Social e de Eventos**, Mauro Souza Lima (PE); **Diretor de Publicidade e Divulgação**, Ademar Fioraneli (SP); **Diretor de Assistência aos Associados**, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); **Diretor Legislativo**, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo: Presidente**, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário**, Léa Emília Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Vale Teixeira (ES), Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araujo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalicio Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Gleci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque(AL); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS); **Conselho de Ética:** Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Conti Júnior (PR); **Suplentes do Conselho de Ética:** Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

***BOLETIM DO IRIB***

*MAIO DE 1994 — N. 204*

**Diretor responsável:** Dimas Souto Pedrosa
**Redação:** Ademar Fioraneli
**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva
**Editora:** Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPESP n. 2.510
**Sede:** Av. Paulista, 2.073 — Horsa I — 12º andar — conjs. 1.201/1.202 — CEP 01311-300 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
Fax.: (011) 284-6958