

# Obrigações, direitos e deveres do Registrador de Imóveis.

Ivan Jacopetti do Lago

## Introdução

- ▶ **Direitos do registrador;**
- ▶ **Deveres e obrigações do registrador.**

# Dos direitos.

- ▶ **Gerenciamento administrativo e financeiro.**
- ▶ Cabe ao registrador o custeio de todas as despesas do cartório; por outro lado, tem ele o direito de gerenciá-lo, estabelecendo normas, atribuindo funções, fixando a remuneração dos prepostos etc.
- ▶ Com isso, pode praticar, independente de autorização, todos os atos necessários à execução dos serviços.
- ▶ No entanto, esta “liberdade” é temperada pela fiscalização exercida pelas instâncias correccionais quanto ao bom andamento dos serviços.

# Dos direitos.

- ▶ **Liberdade na contratação de prepostos.**
- ▶ Cabe ao registrador contratar seus prepostos, na quantidade que julgar necessária ao bom andamento dos serviços. No entanto, como se viu, se a prestação dos serviços for inadequada por falta de pessoal, poderá haver atuação da instância correcional.
- ▶ Ainda, cabe ao oficial estabelecer as atribuições de cada preposto, e ajustar com cada um deles sua remuneração.
- ▶ Deverá, no entanto, comunicar ao Corregedor Permanente quem são seus substitutos, em especial aquele que responde pelo cartório em suas ausências.

# Dos direitos.

- ▶ **Independência.**
- ▶ O registrador, ao formular um juízo sobre a registrabilidade em concreto de um certo título, e registrá-lo ou devolvê-lo, aplica a norma jurídica ao caso concreto.
- ▶ E tendo o próprio registrador recebido do Estado a delegação para o desempenho de suas funções, a formulação deste juízo é, em última análise, ato seu próprio e indelegável.
- ▶ Ao fazê-lo, por vezes opta por uma dentre várias opções legítimas.
- ▶ E se, ao qualificar o título, opta por uma solução juridicamente legítima, não poderá ser punido por sua escolha, seja na esfera administrativa, seja na esfera da reparação civil.

# Dos direitos.

- ▶ **Percepção dos emolumentos integrais.**
- ▶ Emolumentos são a parcela destinada ao registrador do pagamento feito pelo usuário dos serviços. Remuneram o registrador e cobrem as despesas da manutenção do cartório.
- ▶ A segurança de que dispõe o registrador sobre o seu pagamento é o depósito prévio, bem como o fato de o CPC considerar “*a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei*” título executivo extrajudicial.

# Dos direitos.

- ▶ Por outro lado, é vedado cobrar das partes interessadas quaisquer outras quantias não expressamente previstas nas tabelas de emolumentos.
- ▶ Também é vedado cobrar emolumentos em decorrência da prática de ato de retificação ou que teve de ser refeito ou renovado em razão de erro imputável aos respectivos serviços notariais e de registro.
- ▶ Na hipótese de depósito prévio com valor menor, deve ser feita complementação pelo usuário; se com valor maior, este deverá ser restituído.

# Dos direitos.

- ▶ **Perda da delegação somente nas hipóteses legais** (mas há aqui um problema, já que a Lei 8.935 não definiu quais são estas hipóteses).
- ▶ **Opção** (nas hipóteses de desmembramento do cartório).
- ▶ **Organização e participação nas associações e sindicatos.**
  - ▶ Importância da participação.

# Dos deveres.

- ▶ **Deveres gerais.**
- ▶ **Dever de observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.**
  - ▶ As instâncias correccionais, como órgãos fiscalizadores, podem editar normas técnicas dirigidas à atividade dos registradores, que devem ser por eles observadas.
  - ▶ Sendo vinculantes aos registradores, tais normas acabam sendo, reflexamente, vinculantes também para os usuários do serviço.

# Dos deveres.

- ▶ **Dever de não infringir impedimentos e incompatibilidades.**
  - ▶ O exercício da atividade de registrador é incompatível com a corretagem de imóveis e com a advocacia, ou a intermediação de seus serviços, bem como com o desempenho de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão (exceções: magistério, segundo a doutrina e a CGJSP; vereador, se houver compatibilidade de horários, segundo a ADIN 1.531-1).
  - ▶ Ainda, no serviço de que é titular, o notário e o registrador não poderão praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, ou de interesse de seu cônjuge ou de parentes, na linha reta, ou na colateral, consangüíneos ou afins, até o terceiro grau.

# Dos deveres.

- ▶ **Deveres relacionados ao cartório e sua manutenção.**
- ▶ **Quanto ao local:**
  - ▶ Local de fácil acesso ao público, sem possibilidade de instalação de sucursal.
  - ▶ Instalações limpas, sinalizadas, acessíveis e adequadas ao serviço ou atendimento, adotando, conforme a peculiaridade local exigir, medidas de proteção à saúde ou segurança dos usuários
  - ▶ Devem estar afixados no interior do cartório, em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas de emolumentos em vigor; e, no lado externo, placa indicativa com informação precisa da delegação a que se refere.

# Dos deveres.

## ▶ Quanto aos arquivos:

- ▶ Cabe ao registrador manter em ordem os livros, papéis e documentos do cartório, bem como guarda-los em locais seguros.
- ▶ Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do titular de serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação; e somente saem do cartório mediante autorização judicial.

# Dos deveres.

- ▶ Ainda, deve o registrador manter em arquivo as leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e quaisquer outros atos que digam respeito à sua atividade, em formato físico ou eletrônico, com, no mínimo:
  - ▶ I - Constituição da República Federativa do Brasil; II - Constituição do Estado da Bahia; III - Código Civil Brasileiro; IV - Lei dos Registros Públicos - Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; V - Lei dos Notários e Registradores - Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994; VI - Normas da Corregedoria Geral da Justiça;
  - ▶ e mais toda a legislação que diga respeito especificamente ao registro de imóveis (os vários decretos-lei que tratam das cédulas de crédito rural, industrial, comercial, à exportação, de produto rural e bancário; a lei de condomínios e incorporações, bem como do patrimônio de afetação; a lei de loteamentos; o Estatuto da Cidade; o Código de Águas; a lei do SFH; a lei do PMCMV; o Código Florestal; a lei da AFG etc).

# Dos deveres.

- ▶ **Quanto à prestação dos serviços:**
- ▶ Cabe à instância correcional estabelecer os dias e horários de atendimento, respeitado um mínimo de seis horas diárias.
  - ▶ Os serviços devem ser prestados de modo eficiente (ou seja, com celeridade, produtividade, perfeição e adequação técnica);
  - ▶ E adequado, o que significa:
    - ▶ atenderem ao interesse público;
    - ▶ observarem as exigências legais pertinentes; e corresponderem às exigências de:
    - ▶ qualidade, celeridade (não apenas cumprido os prazos legais, mas buscando concluir o serviços em prazos inferiores a estes), continuidade, regularidade, atualidade (métodos e equipamentos modernos e boas práticas de governança corporativa no setor público), generalidade, modicidade, cortesia (urbanidade) e segurança.

# Dos deveres.

- ▶ Ainda, o atendimento deve ser por ordem de chegada, vedada qualquer discriminação;
  - ▶ e quanto às pessoas portadoras de deficiência física ou mobilidade reduzida, maiores de sessenta anos, gestantes, com crianças de colo etc?
- ▶ E deve o registrador proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada.

# Dos deveres.

- ▶ **Deveres relacionados à publicidade dos registros.**
- ▶ A publicidade do registro tem dois aspectos, um formal e material, e estes aspectos dizem respeito às suas finalidades.
- ▶ Pode ser formal - o que diz respeito ao caráter informativo do registro, à possibilidade de se obter certas informações;
- ▶ ou material - o que diz respeito aos efeitos jurídicos da publicidade:
  - ▶ a) constituir direitos sobre imóveis com validade erga-omnes;
  - ▶ b) proteger terceiros adquirentes pela presunção relativa de certeza gerada por aquilo que é registrado (princípio da legitimação);
  - ▶ c) tornar impossível a alegação de desconhecimento daquilo que está registrado (cognoscibilidade legal);

# Dos deveres.

- ▶ d) tornar impossível a oposição a terceiros de certos fatos que não constam do registro (Lei 13.097/2015, que criou o assim chamado “princípio da concentração”, e que se assemelha ao “mirror” do Direito Inglês):
  - ▶ a) ações reais ou pessoais reipersecutórias;
  - ▶ b) constrições judiciais;
  - ▶ c) ações de execução ou em fase de cumprimento de sentença;
  - ▶ d) restrições administrativas ou convencionais ao gozo de direitos registrados
  - ▶ e) outras ações que, a critério do juiz, possam reduzir o proprietário do bem à insolvência.
  - ▶ f) quaisquer outras situações jurídicas que possam prejudicar a aquisição de direitos sobre o bem por terceiros de boa-fé, com exceção de atos praticados no seio de falência, e das situações em que o imóvel se adquire independente de registro (v.g., usucapião).

# Dos deveres.

- ▶ Publicidade é indireta, e se realiza por meio de certidões ou informações prestadas pelo oficial por qualquer outro meio, salvo autos de loteamento (Proc. CG 42.249/2005; Lei 6.766, art. 24).
- ▶ O oficial é obrigado a fornecer a certidão solicitada, no prazo de 05 dias; e no caso de retardamento ou recusa, o interessado pode procurar a autoridade competente, para imposição de pena disciplinar. Para comprovação do retardamento, quando do pedido deve ser fornecida ao usuário uma nota de entrega devidamente autenticada, mediante protocolo do pedido.

# Dos deveres.

- ▶ Qualquer pessoa pode requerer as certidões, não se exigindo qualquer tipo de legitimidade ou interesse, e a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial (somente há algumas exceções no RCPN). - Modalidades:
- ▶ Certidão física:
  - ▶ Espécies:
    - ▶ Inteiro teor: cópia ou transcrição verbo ad verbum.
    - ▶ Em resumo: contem apenas parte da matrícula, ou de um registro; mas não pode omitir dados essenciais, nem a existência de ônus não cancelados. São informações essenciais: Data em que imóvel passou a pertencer à circunscrição, ou que deixou de pertencer, mencionando-se a outra serventia; quaisquer alterações posteriores, se de ato específico.
    - ▶ Em relatório: responde a certos quesitos específicos. Por exemplo, uma certidão que afirma quais são os bens registrados em nome de uma certa pessoa; ou uma certidão negativa de propriedade.

# Dos deveres.

## ▶ Certidão eletrônica:

- ▶ Devem ser assinadas digitalmente, e devem ser enviadas por “via segura previamente indicada”;

## ▶ Observações:

- ▶ Em toda certidão expedida, o Registrador ou seus prepostos farão constar, obrigatoriamente, se for o caso, a informação de que o imóvel passou à circunscrição de outra serventia, em decorrência de desmembramento territorial;

# Dos deveres.

- ▶ Devem ser atendidas prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo;
- ▶ Por outro lado, é dever do registrador guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão;

# Dos deveres.

- ▶ **Deveres relacionados aos atos praticados pelo registrador.**
- ▶ O registrador deve observar os emolumentos fixados para a prática do ato em questão, e deles dar recibo; a cobrança indevida sujeita o registrador a multa, além das sanções disciplinares previstas na Lei 8.935.
- ▶ Ainda, deve observar os vários prazos fixados para a prática dos atos:
  - ▶ Regra: 30 dias (15+15);
  - ▶ Exceções:
    - ▶ Cédulas rurais, industriais, comerciais, à exportação e de produto rural: 3 dias úteis.
    - ▶ Serviços relacionados à instituição de condomínio, incorporação etc, bem como registro de garantia oriunda de CCB: 15 dias.
    - ▶ Parcelamento do solo: 15 dias.
    - ▶ PMCMV: 15 dias.

# Dos deveres.

- ▶ Também lhe cabe fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar.
- ▶ E deve o oficial encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual;
- ▶ Quanto aos princípios registraes, dois apresentam-se mais próximos dos deveres do registrados:

# Dos deveres.

## ▶ O princípio da prioridade:

- ▶ Em havendo pluralidade de direitos reais sobre um mesmo imóvel, estes não ocupam o mesmo posto, mas, ao invés, são graduados conforme uma ordem de precedência que se funda no protocolo - *prior in tempore, potior jure*.
- ▶ Há exceções, contudo:
  - ▶ a) título apresentado posteriormente cujo registro é antecedente lógico do apresentado anteriormente;
  - ▶ b) hipoteca de grau mais alto que menciona a existência de hipoteca de grau mais baixo não registrada;
  - ▶ c) escrituras lavradas no mesmo dia nas quais se indique a hora;
  - ▶ d) certos créditos privilegiados, de natureza trabalhista ou fiscal;
- ▶ Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

# Dos deveres.

- ▶ Admite-se, no entanto, segundo exclusivo critério do apresentante, que os títulos sejam apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.
- ▶ Aplica-se à propriedade bem como aos demais direitos reais.
- ▶ Depende da especialidade, pois somente pode haver direitos reais contraditórios sobre um mesmo imóvel.
- ▶ A prioridade relaciona-se, também, com o princípio da inscrição, na medida que pune quem não registra, e recompensa quem o faz rapidamente.

# Dos deveres.

- ▶ Pode ser exclusiva, quando enseje a impossibilidade de registro do título contraditório; ou gradual, quando não impossibilita, mas enfraquece.
  - ▶ Por exemplo, com hipotecas: o credor da hipoteca de grau mais alto somente recebe após a satisfação plena do crédito do credor da hipoteca com grau mais baixo.
- ▶ A prioridade não dura para sempre: apenas vale durante o prazo de validade da prenotação. Se este caduca sem atendimento das exigências formuladas pelo oficial, o próximo título protocolado passa a gozar de prioridade. Sendo suscitada dúvida, contudo, a prenotação permanece em vigor até a final decisão.

# Dos deveres.

- ▶ A Lei 6.015, na verdade, prevê dois prazos de 30 dias:
  - ▶ um para o oficial, cujo estouro pode ensejar responsabilidade ou sanção administrativa (Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de trinta dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes);
  - ▶ e outro para a parte, cujo decurso acarreta a perda da prioridade (Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais. Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo. (Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)).

# Dos deveres.

- ▶ **E o princípio da Legalidade:**
- ▶ Por prever um sistema de registro de direitos, o sistema brasileiro adota o princípio da legalidade, pelo qual a validade do registro depende da validade do negócio que lhe dá origem, e da faculdade de disposição do alienante (legitimidade, prevista também em sistemas de registro de documentos).
- ▶ Com esse objetivo, incumbe-se o oficial de assegurar, tanto quanto possível, a correspondência entre o conteúdo do registro à situação jurídica real. A análise do título pelo oficial - a qualificação registrária - funciona como um filtro de legalidade, que impede o quanto possível o acesso de títulos de algum modo “ilegais”. Estes são rechaçados, de forma provisória ou definitiva, conforme o caso.

# Dos deveres.

- ▶ Nessa qualificação, o registrador efetivamente decide. Realiza um juízo jurisprudencial - submetendo uma situação fática ao direito - ainda que não jurisdicional, já que não há substitutividade, não provem de relação jurídica processual, nem se reveste da estabilidade da coisa julgada. Não se limita a avaliar, mas decide, como agente público que é (Ricardo Dip).
- ▶ Havendo correspondência entre a situação registral e a situação jurídica, o registro se mostra um repositório confiável de informações.
- ▶ A lei atual não afirma expressamente o princípio da legalidade (como fazia o Decreto 4.857/39), mas é ele um pressuposto do sistema, já que autoriza o oficial a formular exigências (Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito).

# Dos deveres.

- ▶ Ainda, a lei não define exatamente a extensão de seu âmbito de aplicação. Busca-se o certo, e não o justo. Por isso, a análise feita pelo registrador é mais aferrada à lei vigente em um dado momento do que a feita pelo juiz. Busca-se o “justo legal”; o que não retira do registrador a sua função - jurídica - de interpretar a norma. Não fica o registrador limitado à sua compreensão literal, mas pode ele buscar a interpretação sistemática, histórica, teleológica etc (Ricardo Dip).
- ▶ Quanto ao seu objeto, é o título apresentado ao registro, em suas duas acepções: formal, ou instrumental (o suporte jurídico); e material, ou causal (o negócio, ato ou fato jurídico).
- ▶ Quanto ao que deve ser verificado, para Afrânio de Carvalho, a análise não abrange todo e qualquer defeito - por exemplo, aqueles que demandariam pronunciamento de jurisdição contenciosa, certamente não são de sua alçada.

# Dos deveres.

- ▶ Tratando-se de títulos judiciais, não obstante estejam sujeitos a qualificação, essa análise é mais restrita (Ricardo Dip, com base no artigo 99 do Regulamento Hipotecário Espanhol):
  - ▶ a) Incompetência absoluta;
  - ▶ b) Congruência entre o título e o processo que lhe originou (mas não a congruência do julgado em si, matéria afeita ao exercício de direitos processuais pelas partes, e à decisão judicial, e insuscetível de controle pelo registrador);
  - ▶ c) Existência de obstáculos propriamente registrais, como a continuidade, a especialidade e a prioridade.
- ▶ Distinção entre título judicial e ordem judicial.

# Das obrigações.

- ▶ Responsabilidade pela realização do repasse às respectivas entidades dos valores que recebe como depositário;
- ▶ Responsabilidade tributária solidária/subsidiária pelo recolhimento dos tributos que fiscaliza;
- ▶ Responsabilidade civil contratual com prepostos e fornecedores;
- ▶ Responsabilidade civil decorrente dos serviços prestados aos usuários e eventuais danos causados.