

PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

ÁLVARO MELO FILHO

Professor da Faculdade de Direito da UFC.

Advogado do Banco Central do Brasil.

SUMÁRIO: Introdução – Desenvolvimento: a) Princípio da Publicidade; b) Princípio da Fé Pública c) Princípio da Prioridade; d) Princípio da Especialidade; e) Princípio da Disponibilidade; f) Princípio da Continuidade; g) Princípio da Legalidade; h) Outros Princípios – Conclusão.

“Los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica” –

LUIS CARRAL

Introdução

O Registro de Imóveis, quer na sua estrutura, quer no seu funcionamento, obedece a um sistema, que não é eleito exclusivamente por uma questão de política legislativa mas também por motivos de ordem técnica e científica.

Nessa perspectiva o domínio dos princípios gerais do registro de imóveis permite ao legislador a criação de novos institutos e ao intérprete dar a inteligência dos que no sistema se estruturam, o sentido e a aplicação das normas legais que os disciplinam, propiciando, assim, a colaboração da ciência jurídica na obra incessante de

aprimoramento do Direito Registral Imobiliário visando à sua adaptação às circunstâncias ocorrentes e às transformações dos fenômenos sócio-econômicos.

Há, pois, indisfarçável utilidade no conhecimento dos princípios gerais que orientam o registro de imóveis brasileiro, especialmente tendo-se presente a advertência de Picard – “o homem não é feito para os princípios; os princípios é que são feitos para o homem”.

“Princípio”, na linguagem comum, tem o significado de “começo”, “origem”. Na linguagem científica o termo é adotado para expressar o elemento predominante na constituição de um corpo orgânico, ou a essência (razão de ser do próprio ser) de uma coisa sobre a qual assentam e da qual decorrem todas as demais.

Do ponto de vista da ciência do Direito, Clóvis Beviláqua preleciona que “princípio é o elemento fundamental da cultura jurídica humana em nossos dias” (in *Comentários ao Código Civil*, I, 108). G. Ripert define princípio como a noção primeira que comanda um conjunto de regras. Vale dizer, os princípios jurídicos são as grandes regras que presidem à manutenção da ordem geral. Larnaude acentua que, no plano do Direito, os princípios representam as idéias gerais, admitidas não apenas em função de textos propriamente ditos, constituições, leis, regulamentos administrativos, mas também em face das decisões judiciais e da experiência ou da prática. Aliás, no dizer de Gmur, “a segurança jurídica, objetivo superior da legislação, depende mais dos *princípios* cristalizados em normas escritas do que a roupagem mais ou menos apropriada em que se apresentam” (in *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, de Carlos Maximiliano, Forense, Rio de Janeiro, 1980, p. 124).

Por outro lado, a arte de ensinar Direito consiste, sobretudo, em discriminar e ordenar idéias, de maneira a transmitir princípios essenciais relacionados à matéria. No ensino jurídico, mais do que em outro qualquer, é fundamental compreender os princípios porque o número de aplicações e de pormenores é infinito.

Roca Sastre (*Derecho Hipotecario*, 6.^a ed., t. 1/205, Barcelona, 1968) reconhece o valor teórico e a eficácia prática dos princípios que, além de orientar o julgador e economizar preceitos, “facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoria de científicas”.

Como ressalta Portalis, no seu Discurso preliminar anexo ao projeto do Código Civil francês, há uma fórmula válida como guia para os intérpretes do Direito: “Estenda

os princípios dos textos às hipóteses particulares, por uma aplicação prudente e racionada; apodere-se dos interesses que a lei não satisfaz, proteja-os e, por meio de tentativas contínuas, faça-os predominar”.

Não há outro motivo que, na análise de qualquer problema jurídico – por mais trivial que ele seja (ou pareça ser) – o aplicador de Direito deve antes de mais nada alçar-se ao altiplano dos princípios, a fim de verificar em que sentido eles apontam. Nenhuma interpretação será havida por jurídica e, portanto, por boa, se ela direta ou indiretamente desconsiderar um princípio.

O princípio possui uma função especificadora dentro do ordenamento jurídico: ele é de grande valia para a exegese e perfeita aplicação, assim dos simples atos normativos que dos próprios mandamentos constitucionais. O menoscabo por um princípio importa na quebra de todo o sistema jurídico. É que o Direito forma um sistema, é um axioma que nem sequer precisa ser demonstrado, já porque axioma (de universal acatamento, diga-se de passagem), já pela proibição lógica do *regressum ad infinitum* (da infinita reciclagem das premissas eleitas).

Foi advertindo contra a insuficiência de visão fragmentária, parcelada, dos diferentes segmentos da ordem jurídica que o Conselheiro Ribas, na prefação de seu *Direito Administrativo Brasileiro*, 1866, p. IX, pontificou: “Não há sciencia sem as syntheses fundamentaes; tiradas estas só resta informe acervo de ideas em cujo labirinto a inteligencia não pode deixar de tranviar-se. Pelo contrário desque se possuem estas syntheses, dissipa-se o chaos, faz-se a luz e a ordem no pensamento; aparece constituída a sciencia”.

“As sínteses, de que falava o vetusto Ribas, se constituem precisamente na compreensão sistemática do todo, o que depende da identificação dos princípios. Só aquecida ao lume deles pode a interpretação conduzir à inteligência do sistema constitucional” (Criação de secretarias municipais, in *RDP* 15/287).

Efetivamente, deixou claro que o princípio é vetor e critério de inteligência das normas, as quais devem ser sistematicamente compreendidas.

Convém recordar as lições sempre oportunas de Celso Antônio Bandeira de Mello: “Princípio – já averbamos alhures – é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e

inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a intelecção das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo.

Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra.

Isto porque, com ofendê-lo, abatem-se as vigas que o sustentam e alui-se toda a estrutura neles esforçada.

Agustin Gordillo, o eminente administrativista argentino, doutor da maior suposição apostila a respeito: ‘La norma es límite, el principio es límite y contenido. La norma dá a la ley facultad de interpretarla o aplicarla en más un sentido, y el acto administrativo la facultad de interpretar la ley en más de un sentido; pero el principio establece una dirección estimativa, un sentido axiológico, de valoración, de espíritu’ (*Introducción al Derecho Administrativo*, 2.^a ed., Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1966, p. 176-177)” (Celso Antônio Bandeira de Mello, *Elementos de Direito Administrativo*, 1.^a ed., 1981, p. 230).

Compreende-se, então, o que Cretella Júnior denomina de "principiologia", ou seja, o conjunto de cânones e os postulados que garantem a autonomia de um sistema dentro do mundo jurídico, constituindo-se no alicerce fundamental de cada disciplina jurídica, que se mantém firme e sólida, malgrado a variação, fugacidade e profusão de normas.

Impende ressaltar, outrossim, que um *princípio* é algo mais geral do que uma norma porque serve para inspirá-la, para entendê-la, para supri-la, cumprindo essa missão relativamente a um número indeterminado de normas. Vale dizer, os princípios jurídicos são critérios formais aplicáveis, em geral, em qualquer circunstância de lugar e tempo. Não aludem a nenhuma hipótese em concreto, razão pela qual têm um sentido bastante geral e amplo, extensivo a toda disciplina. Em frase bastante expressiva Gelsi Bidart afirma que os princípios estão na base de toda disciplina porque a inspiram

(penetram no âmago), fundamentam (estabelecem a base) e explicam (indicam a *ratio legis*) das diversas normas concretas que constituem a estrutura normativa de cada ramo jurídico.

Por sua vez Camellutti (in *Sistema di Diritto Processuale Civile. I. Funzione e Composizione del Processo*, Pádua, 1936, p. 120) salienta que “Os princípios gerais do direito não são algo que exista fora, senão dentro do próprio direito escrito, já que derivam das normas estabelecidas. Encontram-se dentro do direito escrito como o álcool no vinho: são o espírito ou a essência da lei”.

Em termos sintéticos, princípio é uma regra básica, implícita ou explícita que, pela sua generalidade, ocupa posição de preeminência nos vastos quadrantes do Direito e, por isso mesmo, vincula, de modo inexorável, o entendimento e a aplicação das normas jurídicas com que ele se conectam.

Sem olvidar a citação de Marin Pérez para quem “lo que para una ciencia son principios, para la filosofía son problemas”, Garcia Coni in *El Contencioso Registral*, Buenos Aires, Depalma, 1978, p. 38, evidencia que os princípios do Direito Registral Imobiliário “constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo de los registros de la propiedad”.

Isto posto, passa-se à análise dos “princípios registraes” que são as orientações capitais, as linhas diretivas do sistema, a série sistemática de bases fundamentais e o resultado da sintetização ou condensação do ordenamento jurídico registral. “Princípios são, pois, verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos ordenados em um sistema de conceitos relativos a dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições que, apesar de não serem evidentes ou resultantes de evidências, são assumidas como fundantes da validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários” (Miguel Reale, *Filosofia do Direito*, 1.º v., Saraiva, 1969, p. 54).

Desenvolvimento

Ainda que todos os especialistas sejam unânimes em afirmar a existência de princípios do Direito Registral Imobiliário, são poucos os que se preocupam em expô-los e estudá-los com profundidade, dando-lhes ordenação e sistematicidade.

A enumeração dos princípios registrais envolve toda uma vasta e diversificada gama, quanto à importância, à extensão ou ao alcance do tema. Por isso há uma variedade enorme de opiniões dos autores, sendo possível arrolar-se 12 princípios diferentes. Aliás, a diversidade de princípios não advém do fato de que uns sejam mais científicos do que outros, mas das circunstâncias de que seus arautos conduzem o raciocínio por vias diferentes, e não consideram as mesmas questões da mesma forma. É interessante notar que nenhum autor aceita mais de seis ou sete princípios, havendo alguns que só reconhecem dois ou três. Isto demonstra que, às vezes, vários princípios estão condensados em um só, assim como, outras vezes, um princípio desdobra-se em muitos.

Reputando útil fazer-se este estudo, conquanto se trata de tema ainda não abordado de maneira didática e prática, e, à falta de uma maior sedimentação ou consolidação desse assunto, elaborou-se uma lista incorporando, refundindo e eliminando alguns princípios propostos pelos diversos tratadistas, decorrendo daí o seguinte elenco:

- a) Princípio da Publicidade;
- b) Princípio da Fé Pública;
- c) Princípio da Prioridade;
- d) Princípio da Especialidade;
- e) Princípio da Disponibilidade;
- f) Princípio da Continuidade;
- g) Princípio da Legalidade;
- h) Outros Princípios.

Um exame superficial destes princípios relacionados é suficiente para demonstrar que em alguns casos trata-se de normas gerais que se desenvolvem através de preceitos positivos concretos, outros correspondem a verdadeiras instituições jurídicas, sendo que uns se referem a meros aspectos formais da instituição registral, enquanto outros têm um autêntico valor e alcance substantivo.

a) Princípio da Publicidade

Esse princípio é geral a todos os registros públicos, e, através dele, considera-se que o registro torna público a todos o conhecimento dos atos e fatos registrados.

Para Garcia Coni “la publicidad contemporánea, como las encíclicas papales, debe ser urbi et orbi, o sea, para la ciudad y el mundo, porque con respecto al derecho de propiedad hay un retorno a la época del hombre nómada, que no se afinsa en un solo lugar” (in *El Contencioso Registral*, Buenos Aires, Depalma, 1978, p. 42).

Pelo registro é possível indicar-se aos interessados o lugar certo onde encontrar as informações necessárias sobre o estado da propriedade imóvel, e qualquer pessoa, invocando a *publicidade* de registro pode pedir as certidões que entender, sem importar ao oficial o motivo ou interesse que possa ter.

Os registros são, dessa forma, como um sinal exterior, ou meio legal de publicidade, em garantia dos direitos com relação aos seus titulares e à validade de seus efeitos, relativamente a terceiros. Os registros são feitos para ficar à disposição do público e visam a amparar o crédito em geral e prevenir fraudes, além da garantia natural que outorgam aos negócios.

Muito embora a lei imponha ao oficial a obrigação de mostrar às partes os livros de registros, o princípio da publicidade não deve dar margem a abusos resultantes de injustificadas curiosidades, com perigo de dilaceração ou mesmo de alterações nos registros, por força de manuseios freqüentes e indeterminados, daí por que esse princípio da publicidade há de ser compreendido, em termos. Assim, a obrigação de exibição dos livros, por parte dos serventuários, se cinge a apresentar ao interessado, não todos os livros ou fichas para pesquisa, o que transformaria o direito da parte numa verdadeira correição, mas o livro ou ficha onde deve figurar o imóvel por ele indicado, quer sob a base da menção à pessoa do proprietário, quer por meio da especificação do imóvel.

O interesse da publicidade no registro imobiliário resulta, no dizer de Serpa Lopes, da “necessidade de se lhe dar uma feição equivalente a uma espécie de estado civil do imóvel, assinalando todas as suas mutações e recebendo o contato de todas as circunstâncias modificativas, quer inerente à coisa, quer ao direito de seus titulares...” (in *Tratado dos Registros Públicos*, 2.^a ed., A Noite, n. 598, p. 49-50).

A exibição dos assentamentos constitui a publicidade material do registro, e a publicidade formal é a que emana de certificação, informes ou cópias autênticas.

Para Tabosa de Almeida (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 11, p. 56), “a publicidade formal tem o objetivo de criar a cognoscibilidade geral, possibilitando a verificação dos atos jurídicos que, através dos livros, se realizam no Registro Imobiliário. A publicidade material é a *fides publica*, a fé pública que, no dizer de um jurista europeu, está em íntima relação com o princípio da legitimação. Alguns autores reúnem esses dois num só princípio, denominando-o de ‘princípio de exatidão registral’”.

Acresça-se, por oportuno, que a instituição do sistema de matrícula dos imóveis (Lei 6.015) significou uma mudança radical na sistemática registral brasileira, substituindo-se a publicidade pessoal ou eclética pela *publicidade real* ou de fôlio real. Vale dizer, apesar da já existência do Indicador Pessoal e do Indicador Real, efetiva-se o registro dos títulos, que, não raro, condensam vários imóveis, diversamente do que acontece agora com o sistema de matrícula através do qual cada imóvel é objeto de um cadastramento autônomo e individualizado – a matrícula – a partir da qual se acompanha a história das mutações e a exata situação jurídico-real de cada imóvel.

Cumprir lembrar ainda que, em decorrência do princípio da publicidade, as pessoas têm obrigação de conhecer o estado jurídico do imóvel, e, dessa maneira, quando alguém comprar um imóvel que está onerado com uma hipoteca, não poderá alegar nada contra o credor hipotecário, em função da publicidade dada à hipoteca com o seu registro.

Na lição de Afrânio de Carvalho (in *Registro de Imóveis*, Forense, Rio, 1982, p. 19), o Direito Brasileiro, desde a Lei Imperial de 1864, outorga à *publicidade registral* “o duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros. Antes da publicidade, o ato cria obrigações entre as partes, mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real, investindo a propriedade ou o direito real na pessoa do adquirente e, ao mesmo tempo, tornando o direito oponível a terceiros”.

Assim, o princípio da publicidade justifica-se facilmente pela necessidade de dar a conhecer à coletividade a existência dos direitos reais sobre imóveis, uma vez que ela tem de respeitá-los. Quando duas pessoas ajustam uma relação real imobiliária, esta

transpõe o limite dual e atinge a coletividade por exigir a observância geral (*erga omnes*).

Em face do princípio da publicidade todos podem e, em alguns casos, devem saber da situação jurídica do imóvel registrado.

b) Princípio da Fé Pública

Ensina Alfonso de Cossio (in *Instituciones de Derecho Hipotecario*, 2.^a ed., Barcelona, Bosch, p. 201) que “se conoce por ‘fe pública registral’ aquel principio en virtud del cual se substituye en el tráfico jurídico inmobiliario de buena fe la facultad material de disposición, por el contenido del Registro, aunque éste no corresponda a la verdadera realidad jurídica”.

Argentino Neri (in *Tratado Teórico e Práctico de Derecho Notarial*, Buenos Aires, Depalma, 1969, v. 2, p. 423) fere, com propriedade, esta temática destacando que “el fundamento de la fe pública se halla en necesidad que tiene la sociedad, para su estabilidad y armonía, de dotar a las relaciones jurídicas de fijeza, certeza y autoridad, a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos y hagan prueba plena ante todos y contra todos, cuando aquellas relaciones jurídicas entran en la vida del derecho en su estado normal. Tal es, en fin de cuentas, la imponente razón que há existido para reconocer a la fe pública como el atributo de garantía *erga omnes* y la necesidad de fijarla en todo instrumento aseverado por funcionario público competente”.

O conteúdo da fé pública registral estende-se a todas as soluções jurídicas levadas a registro, e, por isso, abrange, positivamente, a existência dos direitos reais registrados, e, negativamente, a inexistência dos direitos reais e proibições não registrados.

Pelo sistema brasileiro, o título, *per se*, não prova o domínio porque a propriedade se adquire pelo registro, donde a parêmia: “Quem não registra não é dono”. Mas este registro também, por si não faz prova bastante do domínio, por que não é ele ato originário, como é o título, mas derivado desse título, que poderá portar um vício insansável. A prova do domínio, pois, segundo o sistema brasileiro, é feita com o título registrado, do qual decorre, quer entre as partes contratantes, quer perante terceiros de

boa ou de má fé, uma presunção relativa de domínio, que assim prevalecerá até prova em contrário.

Em matéria de aquisição da propriedade imóvel pelo registro, adota-se no Brasil, entre outros, do sistema francês o princípio de registro à vista de um título, e do sistema germânico o princípio do registro como prova de domínio que, entretanto, induz uma presunção relativa (*juris tantum*), jamais absoluta (*juris et de jure*) de propriedade, ficando sempre ressalvada ao verdadeiro dono a prova em contrário. Presume-se pertencente o direito a quem registrou. O registro produz todos os efeitos legais, enquanto não for cancelado.

A jurisprudência pátria tem-se assim manifestado sobre o assunto:

“A presunção decorrente da transcrição de ser a propriedade de quem a fez é *juris tantum*, e não *jure et jure*, admitindo, assim, prova em contrário” (RE 9.563, São Paulo, in *RT* 169/383).

“Ninguém se torna proprietário por força exclusiva de transcrição, independentemente de título válido.

A presunção do art. 859 do CC é relativa e admite prova em contrário.

Havendo conflito de transcrições, prevalece a que se funda em título válido” (Ac. do TJSP, na Ap. 88.040, in *Revista Forense*, v. 185/218).

Dessa forma, através da força probante, fundada no princípio da fé pública do registro, há presunção *juris tantum* de que o direito real pertence à pessoa em cujo nome está registrado o imóvel.

O alcance deste princípio é dado por Afrânio de Carvalho (in *Registro de Imóveis*), Forense, Rio, 1982, p. 211-212), ao prelecionar que “a fé pública tem a sua influência limitada aos negócios jurídicos, vale dizer, aos acordos de vontades ajustados entre partes, os quais constituem a tessitura do tráfico imobiliário. Fora desse círculo negocial, a fé pública não opera, o que equivale a dizer que não protege as aquisições de direitos advindos de atos judiciais, que ficam assim a descoberto. Noutras palavras, é mais segura a aquisição, onerosa por escritura pública outorgada pelo proprietário do imóvel do que por arrematação judicial em execução que lhe for movida.”

Além de só cobrir os negócios jurídicos, a fé pública cinge-se a amparar os direitos que eles conduzem à inscrição, não os fatos carregados simultaneamente com eles, como a situação geográfica do imóvel, sua extensão, sua exploração econômica,

suas construções, seu preço. A fé pública protege a inscrição dos direitos, não dos fatos a eles ligados, de sorte que a eventual inexatidão destes não se convalida em favor do titular inscrito por ficar fora do abrigo do princípio.

Obedecendo ao disposto no art. 252 da Lei 6.015, c/c o art. 859 do CC, o ato registral tem plena eficácia enquanto não for cancelado, ainda que se prove que o título foi desfeito, anulado, extinto ou rescindido. A esse respeito assinala Tabosa de Almeida (*opus. cit.*, p. 57): “convém enfatizar que, nos termos do art. 252 da Lei Registral brasileira, o cancelamento do registro é *conditio sine qua non* para que ele deixe de produzir seus efeitos legais, não obstante inexato, e ainda que o título causal já não subsista, em virtude do seu desfazimento, da sua anulação, da sua extinção ou da sua rescisão. E atente-se para um fato de extraordinária importância jurídica e histórica: o preceito é secular entre nós, pois vigora, ininterruptamente, desde 1865. O Código Civil, vigente a partir de 1917, contém vários dispositivos que justificam aquele preceito, o qual, em face de sua extensão e profundidade, levou o nosso sistema a poucos passos do sistema germânico, resguardando a fé pública registral inclusive diante da coisa julgada, enquanto não houver o cancelamento.”

“Fé pública – Distinção entre a menção feita a documento exibido ao tabelião e a declarações das partes.

Atos formalizados antes da Lei 6.766/79, para excluir sua incidência, consideram-se apenas os instrumentos que tenham sido registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou em que a firma de pelo menos um dos contratantes tenha sido reconhecida, ou em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão, ou, enfim, em outros casos em que, por forma segura, esteja comprovada a anterioridade dos contratos.

A fé pública da escritura está em que as partes pactuaram o negócio perante o tabelião. A circunstância fática da exibição de documento ao instante da lavratura do ato notarial, em cujo teor aquele não é mais do que referido no conteúdo das declarações dos outorgantes, não se situa sob o manto da fé pública”. ApCiv 2.024-0 – São Paulo – Apelante: Luiz Kanashiro – Apelado: Oficial do 9.º Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 14, p. 132).

c) Princípio de Prioridade

Os romanos já alardeavam a importância da precedência cronológica da apresentação dos títulos no Registro de Imóveis através do aforisma: “*Prior tempore, portior jure*”. Esse axioma constitui-se no fundamento basilar do princípio da prioridade que, na prática, corresponde ao princípio emanado da física segundo o qual dois corpos não podem ocupar o mesmo lugar no espaço.

Aliás, pode conceber-se a validade deste princípio pela possibilidade da existência de dois ou mais títulos contraditórios. E esta contradição pode ser de dois tipos:

a) Porque se trata de dois (2) direitos cuja coexistência seja impossível: por exemplo, duas vendas de um mesmo imóvel por um só titular afigura-se como hipótese de impenetrabilidade ou de “preclusão registral”;

b) Mesmo que se trate de direitos que podem coexistir, como duas (2) hipotecas onerando um (1) mesmo imóvel, tal coexistência é juridicamente possível, só que em ordem diferente denominada de grau.

Em face destes aspectos ressaltados, “no se deja para mañana el derecho real que se puede constituir hoy”.

Assim, em decorrência da dificuldade para coexistir, no mesmo plano, os direitos reais, quando coincidem sobre um mesmo imóvel, é necessário um critério que sirva, por um lado, para determinar, dentre vários direitos incompatíveis (por exemplo, várias pessoas pretendem ser o proprietário único de um mesmo imóvel), qual deve prevalecer, e, por outro lado, entre vários que sejam conciliáveis, como hão de coexistir e que preferência terá cada um em relação aos restantes.

Este critério é fixado no Direito Registral Imobiliário brasileiro através do princípio da prioridade, segundo o qual, tratando-se de direitos de igual conteúdo, o protegido é sempre o primeiro adquirente, e, na ordenação hierárquica dos direitos diversos em coisa alheia, significa a possibilidade de se desconhecer o titular de cada um desses direitos que se tenham constituído posteriormente ao primeiro. Em termos mais simples, quem primeiro chega ao Registro obtém a proteção registral (desde que reúna as condições exigidas) em relação aos que surgem depois, de modo que ninguém que chega posteriormente pode prejudicar os direitos daqueles que já chegaram.

A prioridade é determinada pelo momento da apresentação do título para registro. Em outras palavras, a propriedade, no Direito Registral Imobiliário, é garantida pela ordem cronológica na apresentação dos títulos; e, para assegurá-la, o oficial, logo após a entrega de qualquer documento, dará ao apresentante um recibo extraído de um livro-talão, indicando expressamente a data da apresentação e o número de ordem que lhe foi conferido. O título, assim entregue, será examinado quanto a sua legalidade e a sua validade, fazendo-se o registro se o mesmo estiver em conformidade com a lei.

No magistério de Afrânio de Carvalho (*op. cit.*, p. 217): “O princípio ampara tanto o direito de propriedade, como os direitos reais limitados ou ônus assemelhados que tenham ingresso no registro, como o da locação com cláusula de vigência contra o adquirente. A propriedade tem eficácia, quer entre direitos da mesma categoria, como direitos de propriedade, quer entre direitos de categoria diversa, como direitos de propriedade de um lado e direito de hipoteca de outro.

A prioridade desempenha o seu papel de maneira diferente, conforme os direitos que se confrontam sejam, ou não sejam, incompatíveis entre si. Quando os direitos que ocorrem para disputar o registro são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, determinando a exclusão do outro. Quando, ao contrário não são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, concedendo *graduação* inferior ao outro”.

O que importa para determinar a prioridade não é a preeminência do direito, mas a precedência da apresentação, assim exemplificada pelo autor citado:

Se o mesmo imóvel é vendido pelo dono A, sucessivamente, a dois adquirentes diferentes B e C, e o C apressa-se em registrar sua escritura de compra e venda antes de B, é ele que terá a prioridade, é ele que se tornará proprietário, mesmo que sua escritura tenha sido lavrada posteriormente à de B. Por outro lado, se depois da venda do imóvel a B e C, e antes que estes efetivem o registro, o proprietário A ainda consegue hipotecar esse imóvel para garantir um empréstimo tomado ao Banco D, que, mais rápido do que os compradores B e C registra tal hipoteca antes do registro de qualquer dos adquirentes B e C, o imóvel transferir-se-á a C (o primeiro dos compradores a registrar) onerado com o crédito hipotecário de D. Nesse exemplo, o adquirente C ultrapassou a B, sendo, por sua vez, ultrapassado por D, conquanto o imóvel passará para C já gravado com a hipoteca constituída em favor de D. Em síntese, a prioridade é o prêmio ou galardão

atribuído à rapidez em concretizar o registro, dando-se estabilidade e segurança dos direitos e elidindo o risco da contradição.

No campo doutrinário Pontes de Miranda (in *Tratado de Direito Privado*, v. 11/330) afirma que “desde a data em que a promove e obtém a protocolização, o bem imóvel é seu. O negócio jurídico do acordo investe-o de tal poder”. Assevera mais adiante o insigne autor que “a eficácia mesma da transcrição é desde a data da protocolização, mas depende do bom êxito do pedido-exigência. Se houver protocolização e não se procedeu à transcrição, ou porque se retirou a provocação (pedido-exigência), ou porque foi denegada, a eficácia é nenhuma: se foi feita a transcrição, a eficácia é desde a data em que se protocolizou o pedido”.

Como ministra Serpa Lopes (*Tratado*, v. IV/316), “a importância do protocolo se afere pela magnitude dos efeitos que produz, a partir do momento que inaugura o ato no Registro de Imóveis.

Essa importância vem até dos dizeres da lei, que o chama de chave do registro geral.

Se a inscrição ou a transcrição representa o fato principal, a sua eficácia será até certo ponto dependente da prenotação no protocolo, pois a prioridade do registro depende da indicação trazida pelo protocolo.

Exerce função precípua quanto a uma das finalidades do registro, que é, inegavelmente ao lado da constituição de direitos o de requisitos de disponibilidade e de publicidade, a de um modo de estabelecer a prioridade dos direitos que lhes são afetos”.

Tabosa de Almeida (*op. cit.*, p. 50-51) assinala que: “No Direito brasileiro a adoção do princípio da prioridade foi explicitada formalmente pelos arts. 190, 191 e 192 da Lei 6.105. No primeiro deles se declara que não serão registrados no mesmo dia os títulos que assegurem direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel. No segundo o legislador faz referência direta ao princípio de prioridade, estabelecendo que prevalecerão, para tal efeito, e quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados sob número de ordem mais baixo, adiando-se, pelo prazo nunca inferior a um dia útil, o registro dos títulos apresentados posteriormente. E no art. 192 ficou claro que o disposto nos artigos anteriores (arts. 190 e 191) não será aplicável às escrituras públicas da mesma data apresentadas no mesmo dia quando determinarem, taxativamente, a hora da

sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

Através desses ditames legais o Direito brasileiro acolheu expressamente o princípio de prioridade, não cabendo entre nós, por esse motivo, aquelas dúvidas que têm sido suscitadas na doutrina jurídica espanhola em virtude da lacuna legislativa, que vem sendo preenchida pela jurisprudência dos tribunais”.

Numa síntese bem elaborada, Alfonso de Coscio (*op. cit.*, p. 170) salienta que o princípio da *prioridade* é o “único tenido en cuenta por los sistemas de transcripción, que, sin garantizar la validez de los títulos inscriptos, tan sólo concedían a guien primeiro se acogia a sus beneficios, un puesto o rango preferente al de sus adversários”.

Todas estas lições doutrinárias estão corporificadas no art. 186 da Lei 6.015, *verbis*:

“Art. 186. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”.

O princípio da *prioridade* sofre restrições impostas por regras de Direito Tributário que dão ao Estado uma posição privilegiada e assecuratória dos créditos fiscais e parafiscais, estabelecendo, desse modo, exceções à prioridade dos direitos reais de garantia. Nesse tocante, o código Tributário Nacional, ao tratar das garantias e privilégios do crédito tributário, assim dispõe no seu art. 186: “O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza e o tempo de constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho”.

A jurisprudência brasileira também já consagrou a aplicação do princípio da *prioridade*, como se verifica das ementas a seguir arroladas:

“A entrada do título no cartório assegura-lhe a prioridade em relação a outro, entrado posteriormente” (Ac. 273.618, do TJSP, in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 60).

“Registro de Imóveis – Títulos contraditórios – Apresentação no mesmo dia – prioridade. O critério da Lei 6.015/73, tirado do art. 833 do CC, é o primeiro e único que o oficial e o Magistrado devem considerar. Repete-se para que não paire dúvida: o único elemento que permite, entre dois títulos contraditórios, estabelecer o que tem prioridade é o número que ambos tomaram no protocolo. Se dois títulos de conteúdo

contraditório foram apresentados no mesmo dia, prioridade tem aquele que recebeu número menor no protocolo. Não se pode comparar o conteúdo de ambos para tirar, desse exame comparativo, critério não previsto na lei que rege os Registros Públicos” (CSMSP – Ac. unân. publ. no *DO* de 12.07.1983 – ApCív. 1970-0 – Fernandópolis – rel. Des. Bruno Affonso de André – Orlando Luca de Ceni vs. José Jacob de Menezes) (in *Adcoas, Boletim de Jurisprudência*, verbete 94.128).

“Somente a prenotação do título, isto é, a documentação de sua apresentação no Livro Protocolo (Livro 1), assegura a prioridade prevista no art. 186 da Lei de Registros Públicos. Não tem esse efeito o lançamento feito no livro auxiliar de protocolo permitido pelo par. único do art. 12 da mesma Lei” (Ac. 280.482, São Paulo, 29.06.1979, Des. Andrade Junqueira) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 293).

“Ao Oficial cumpre indagar do interessado, desde logo, se se trata de exibição para prenotação (art. 12, *caput*, 182 e 183) ou para simples exame e cálculo de emolumentos, independente desse lançamento (art. 12, parágrafo único), esclarecendo e advertindo que a segunda hipótese, conquanto formalizada a apresentação num livro auxiliar da Serventia, não importa concessão de prioridade alguma” (Ac. 280.482, São Paulo, 29.06.1979, Des. Andrade Junqueira) in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 294).

“É desprovida de eficácia para fins de prioridade a apresentação de título ao Registro Imobiliário sem que fique esta documentada no Livro Protocolo, na forma de prenotação” (Ac. 280.482, São Paulo, 29.06.1979, Des. Andrade Junqueira, in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 294).

“Posto se verse de dispositivo incondizente com o regime de prioridades, o certo é que o art. 12, par. único, da Lei 6.015/73, enxertado pela Lei 6.216/75, autoriza, para o só fim de exame e cálculo de emolumentos, apresentação à que não se segue lançamento do título, no Protocolo, que, em caso de procedência, asseguraria a prioridade de direitos” (Ac. 280.482, São Paulo, 29.06.1979, Des. Andrade Junqueira, in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 294).

“Prioridade – Conflito de títulos com a mesma origem – Composição pela prioridade do registro imobiliário.

Feita a promessa de cessão relativa à aquisição de cotas de um mesmo terreno a duas pessoas, prevalece o título da que o registrou em primeiro lugar no Registro de

Imóveis” (Ap Cív 3.429 – Rio de Janeiro – Apelantes: Sebastião de Mendonça Barreto e Delphim Salum de Oliveira e s/m. – Apelados: os mesmos – TJRJ) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 3, p. 92).

“Prioridade – Antecedência na apresentação e prenotação de títulos objetivando o mesmo imóvel negociado duas vezes – Critério subsidiário – Prevalência do conteúdo intrínseco de ambos os títulos – Registro do segundo, se o anterior não reúne os requisitos necessários.

A impossibilidade do registro simultâneo de títulos objetivando o mesmo imóvel se resolve com o exame dos mesmos, para verificar se algum deles se impõe à prioridade, pelo seu conteúdo intrínseco, dado que o critério de antecedência na apresentação é subsidiário” (Ap Cív 257.341 – São Paulo – Apelante: Laurentina dos Anjos – Apelados: Augusto César Salles Vanni e Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 2, p. 97).

“Prioridade – Título apresentado para simples exame e cálculo de emolumentos – Inocorrência de prenotação no Protocolo – Conseqüências – Inteligência do art. 12, *caput*, e seu par. único, da Lei 6.015/73.

O art. 12, par. único, da Lei 6.015/73 autoriza, para o só fim de exame e cálculo de emolumentos, apresentação a que não se segue lançamento do título no Protocolo, que, em caso de precedência, asseguraria prioridade de direitos. Aquela forma de apresentação, embora deva ser lançada em livro auxiliar, de nenhum modo equivale à prenotação para os efeitos previstos no art. 186 da mesma lei” (ApCív 280.482 – São Paulo – Apelantes: Miguel Roberto Cicgitosi e s/m. – Apelado: Oficial do 3.º Cartório de Registro de Imóveis – (CSMSP) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 5, p. 67).

“Prenotação – Efeitos – Título devolvido com exigências – Reapresentação – Data que deve ser considerada para aquele fim – Inteligência do art. 534 do CC.

O art. 186 da Lei 6.015/73 gera maiores conseqüências que a mera prioridade para efeitos de cotejo com outro título na batalha da precedência em busca do direito real. O registro, superado o crivo cartorário, faz retroagir todos os efeitos, para todos os fins, até a data da prenotação, como se o ato tivesse sido lavrado nessa oportunidade. Aí a importância do Protocolo, chave de todo o sistema, e que tantos cuidados está a merecer do legislador.

Devolvido o título com exigência e conformando-se o apresentante, a data de sua reapresentação deve ser o marco para efeito de análise de perfectibilização do ato, inclusive de sua publicidade” (ApCív 26.249 – Porto Alegre – Apelante: João Carlos Menda Poyastro – Apelado: Banco Mercantil de São Paulo S/A – TARS) (in *Revista de Direito Imobiliário*, vol., 10, p. 71).

“Princípio da prioridade do registro – Distinção inexistente entre a transmissão *inter vivos* e a *mortis causa* – Prevalência do registro anterior até que venha a ser desfeito ou cancelado.

Embora pelo instituto da saisina ocorra a investidura legal e instantânea dos herdeiros e legatários nos direitos do de *cujus*, sendo o domínio adquirido pela sucessão, e não pela partilha, que é mero ato declarativo da propriedade, esta só vale entre os herdeiros e só prevalece perante terceiros depois de registrada. Havendo título anteriormente registrado, com outra origem, prevalece por força do princípio da prioridade, até que venha a ser desfeito ou cancelado” (ApCív 17.298 – Rio de Janeiro – Apelantes: Espólios de Justina de Souza Liberalli e/o. – Apelados: Walter Lopes e s/m. e/o. – TJRJ) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 14, p. 116).

d) *Princípio da Especialidade*

Denominado também “princípio de determinación” ele apresenta um duplo aspecto nas palavras de Alfonso de Cossio (*op. cit.*, p. 47): “en primer término, el de que cada derecho real puede recaer sobre una determinada finca, y junca sobre todo el patrimonio, ni sobre un número indefinido de inmuebles, y en segundo lugar, que ha de indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuantía del gravamen que se impone”.

Como preleciona Garcia Coni (*op. cit.*, p. 79): “el principio de determinación o especialidad, como también se le llama, se relaciona con el contenido de la registración en cuanto a la descripción de la cosa, la especie del derecho, la identificación del sujeto y el monto y plazo del negocio jurídico.

Del mayor o menor grado de determinación dependerá el grado de precisión a que llegue el Registro, que debe verificar cuidadosamente la integridad y exactitud de sus asientos em relación a la realidad jurídica extrarregistral”.

Para Afrânio de Carvalho (*op. cit.*, p. 247) : “o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial”.

Aduza-se, a propósito, que a venda de imóveis *ad corpus* e *ad mensuram*, prevista no art. 1.136 do CC, colide com o princípio da especialidade e com a sistemática registral, ao admitir que o imóvel seja alienado sem ser “como coisa certa e discriminada”, além de possibilitar que “tenha sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões”.

Convém não olvidar a lembrança de Tabosa de Almeida (*op. cit.*, p. 53) que, embasado na legislação vigente, destaca que: “O princípio de especialidade é aquele que exige a identificação do imóvel rural mediante a especificação de suas características, confrontações, localização, área e denominação. Tratando-se de imóvel urbano, a identificação consistirá na declaração do logradouro em que fica situado, do número de imóvel e de sua designação cadastral, assim como – seja rural ou urbano – do número da matrícula, se houver, e do número do registro anterior. Estes conceitos decorrem do art. 176, § 1.º, II, n. 3, da Lei 6.015, que deve ser aplicado em consonância com o art. 225, mencionando-se os nomes dos confrontantes, sempre que se trate de imóvel rural, ou apenas designando os imóveis confinantes, se se tratar de imóvel urbano. Se se cogitar de lote ou de terreno urbano é necessário esclarecer, além do mais, se fica situado do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

Nossa lei registral preencheu os espaços por acaso existentes no nosso CC no tocante ao princípio da especialidade, a que se reportou genericamente nos n. IV do art. 761 e III do art. 846, embora esses dispositivos se refiram às especificações, situação, denominação e características do imóvel”.

Infere-se, então, do magistério dos doutrinadores que o princípio da especialidade visa a resguardar o Registro Imobiliário de equívocos que possam

confundir as propriedades, causando embaraço à rápida consulta dos títulos. Desse modo, não havendo possibilidade de confundir-se um imóvel com outro, está atendido o princípio da especialidade.

É preciso distinguir o princípio da especialidade, aqui estudado, da especialização das hipotecas legais a que se refere o art. 828 do CC. A especialização dessas hipotecas, necessárias ao registro no Cartório competente, será requerida pelo próprio responsável, que declarará o valor da sua responsabilidade e indicará os imóveis sobre que incidirá o ônus, mediante petição à autoridade judiciária, instruída com a prova do domínio, livre de ônus, dos imóveis oferecidos em garantia (CPC, art. 1.205). Iniciado por essa forma o processo de especialização, seguirá o rito processual estabelecido nos arts. 1.206 e seguintes, do CPC, até a expedição do mandado para o registro, no Cartório de Imóveis, da hipoteca especializada, com todas as indicações e requisitos que decorrem do princípio da especialidade para a matrícula e o registro.

Em face das mutações jurídico-reais concernentes ao imóvel, a necessidade de especialização surge sempre que há uma *divisão* ou *fusão*. Na divisão substitui-se a especialização única do imóvel pela especialização plural dos imóveis que dela resultam, dando-se individualidade a quantos forem os imóveis. Essa divisão ocorre não só quando os co-herdeiros ou os co-proprietários concretizam, fisicamente, suas partes ideais, como também quando se verificam as operações resultantes de loteamentos e desmembramentos, que importam em desdobramento e abertura de novas matrículas, uma para cada imóvel, quando ocorrer a transferência a terceiros das respectivas unidades imobiliárias autônomas e individualizadas.

A fusão, a que se referem os arts. 233, III, e 234 da Lei 6.015/73, é de matrículas; enquanto a unificação (art. 235) é apenas de registro, embora possa implicar o cancelamento da matrícula anterior (art. 235, II). A fusão pressupõe não só o mesmo proprietário, mas também a contigüidade física de dois ou mais imóveis, cuja reunião possa dar margem à formação de uma só unidade imobiliária, com autonomia para justificar a existência de uma só matrícula.

A *unificação* ocorre na hipótese de pluralidade de registros anteriores relativos a atos de aquisição de domínio imobiliário, sendo injustificável tal providência relativamente aos atos constitutivos de direitos reais de garantia. E tanto na fusão (de matrículas), quanto na unificação (de registros), faz-se presente o princípio da

especialidade, porquanto a área se torna maior e o perímetro diferente, concretizando-se, assim, a união física de dois ou mais imóveis, que, além de confinantes, pertencem ao mesmo proprietário.

Com essas considerações, veja-se o que a jurisprudência pátria tem decidido com amparo no princípio da *especialidade*:

“Não merece registro o formal de partilha que não apresenta as características e confrontações dos prédios atribuídos. A identificação deve ser precisa e minudente porque pressuposto o elemento necessário das matrículas” (Ac. 274.627, Brotas, 09.11.1978, Des. Andrade Junqueira) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 93).

“Princípio da especialização – Imóvel indevidamente caracterizado e descrito no título – Documentos que o integrariam, não autenticados por uma das partes – Inadmissibilidade.

Qualquer retificação de inexatidão ou erro em documento particular ou público só pelas mesmas partes, não por uma delas isoladamente, poderá ser feita.

A natureza jurídica do título prevalece sobre o nome que lhe tenham dado as partes contratantes.

Como decorrência do princípio da especialização, o imóvel deve ser perfeitamente caracterizado e individualizado no título. A descrição do bem, ou está contida no ato, ou depende da anuência de todos, para, produzida posteriormente, vir a integrá-lo” (ApCív 259. 251 – Itapeverica da Serra – Apelantes: Fariz F. Elias e/o. – Apelado: Oficial do Registro de Imóveis – (CSMSP) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 1, p. 83).

“Princípio da especialidade – Descrição do terreno – Incorporação registrada – Desnecessidade daquela.

O registro da incorporação é requisito prévio do registro das transmissões das unidade autônomas e das frações do terreno vinculadas às futuras unidades (arts. 29 e par. Único, e 32 da Lei 4.591/64).

Desde que haja o registro da incorporação, é dispensável a descrição do terreno, bastando a alusão à sua situação para satisfazer ao princípio da especialidade” (ApCív 1.919-0 – Campinas – Apelante: Comissão de Representantes do Edifício Vanessa – Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis – (CSMSP) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 12, p. 87).

“Não há obstáculo para o registro de formal de partilha se dele constam a identificação do imóvel rural, com área, benfeitorias e confrontações, a transcrição existente e o cadastramento no Incra, ainda mais que não se argúi qualquer divergência na descrição do bem, presumindo-se ajustar-se àquela transcrição”. (Ac. 516-0, Guaratinguetá, 25.11.1981, Des. Affonso de André) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 59).

“O título que não identifica adequadamente o imóvel, com suas características e confrontações, não pode ser registrado. Pouco importa que se trate de título judicial”, (Ac. 1.558-0, Palmital, 03.11.1982, Des. Affonso de André) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 251).

“Se o título não descreve o imóvel tal como se acha descrito na transcrição antiga, feita na vigência da legislação anterior, mas lhe dá identificação nova, desconhecida do registro, ainda que resultante de levantamento topográfico e planta, não merece registro” (Ac. 643-0 - Itapecirica da Serra, 11.11.1981, Des. Affonso de André) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 44).

“Princípio da especialidade – Obriga a identificação do objeto do contrato – Referência às transcrições aquisitivas anteriores não supre a falta.

Transcrições aquisitivas anteriores – Referência - Visa apenas resguardar o princípio da continuidade.

O princípio da especialidade obriga à identificação do objeto do contrato. A simples referência às transcrições aquisitivas anteriores não supre a falta, porque sua menção objetiva, tão-só, resguardar o princípio da continuidade.

É da tradição de nosso direito a exigência da identificação do imóvel objeto do negócio, mediante referência à circunscrição em que está situado, à sua denominação, se for rural, ou à rua e número se for urbano, além da expressa menção aos seus característicos e confrontações” (Agravo de Petição 252.288, de Itanhaém, j. em 27.08.1976 – rel. Des. Acácio Rebouças – *DJ* de 02.09.1976).

“O princípio da especialidade exige que cada unidade imobiliária seja completa e corretamente caracterizada no Registro de Imóveis. A alteração na descrição das divisas só pode ser feita após procedimento adequado, com a citação dos confinantes e alienantes” (ApCív 2.363-0 – Lençóis Paulista – Apelante: Omi-Zillo Lorenzetti S/A –

Indústria Têxtil – Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis – (CSMSP) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 13 p. 104).

“Registro de imóveis – Pedido de providências sobre irregularidades praticadas pelo Cartório. Constatação de várias falhas formais. Falta de observância rigorosa dos princípios da continuidade e especialidade. Desmembramento de parte de gleba efetuado com nova descrição de rumos, marcos e característicos, anteriormente existentes nos assentamentos. Referência, ademais, a ruas e quadras não constantes do registro. Configuração, porém, de verdadeira regularização de loteamento clandestino admitida pelo próprio Oficial. Inviabilidade de apreciação de matéria no âmbito administrativo, sobretudo pela produção de efeitos em relação a terceiros interessados. Adequação da via jurisdicional. Desacolhimento da representação com recomendação para que seja evitada a repetição do incorreto proceder” (in *Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo* – 1983/84, Proc. 24/84, Ed. RT, 1984, p. 118).

“Mandato em causa própria – Condições para o registro – Observância dos princípios da especialização e da continuidade – Aplicação dos arts. 176, § 1.º, III, n. 2, e 237 da Lei 6.015/73.

Não há que distinguir o mandato em causa própria de negócio de compra e venda, porquanto aquele implica verdadeira transferência de direitos. O título além de conter os requisitos relativos à localização do imóvel, deve conter todos aqueles necessários à sua perfeita individualização. Ou, ainda, devem esses elementos existir no registro anterior, se houver, sendo inadmissível que os característicos componentes da individualização sejam supridos por documento estranho ao título apresentado” (ApCív 3.620-0 – Araraquara – Apelante: Haydée Mannelli da Silva – Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis – (CSMSP) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 15, p. 95).

“Arrematação – Registro – Imóvel que não mais figura em nome do executado – Inadmissibilidade daquele.

Registro de Imóveis – Formalismo das decisões que lhe dizem respeito – Necessidade de proteção da segurança do sistema, principalmente quanto aos princípios da continuidade e da especialidade.

Ainda que a fraude à execução se apresente clara e vistosa, há de ser declarada pela autoridade jurisdicional competente, a quem caberá, igualmente, determinar o cancelamento do registro que impeça o cumprimento de sua decisão.

Se o executado já não consta do Registro de Imóveis como proprietário do imóvel não há como registrar o título em que ele, substituído pelo Poder Público, transfere ao arrematante o direito de propriedade de que já se despojou.

A segurança que o sistema registrário brasileiro ainda tem apóia-se exatamente na forma. À medida que se permitirem arranhões aos princípios da continuidade e da especialidade, principalmente, estar-se-á debilitando aquela segurança” (ApCív 3.547-0 - São José do Rio Preto – Apelante: Flora Bascope Campbell – Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis – (CSMSP) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 15, p. 70).

e) Princípio da Disponibilidade

Esse princípio da disponibilidade vincula-se ao princípio de que ninguém pode transferir mais direito do que tem ou, no dizer dos latinos. *nemo dar quot non habet*.

Em decorrência deste princípio é imperioso verificar-se se o imóvel está disponível, vale dizer, se está em condição de ser alienado ou onerado, tanto do ponto de vista físico, como do prisma jurídico.

Do ponto de vista físico, exemplifica-se tal hipótese: se alguém é proprietário de um terreno urbano com 5.000m² e já alienou 3.500m², não tem disponibilidade para concretizar o registro de uma escritura de venda de uma área de 2.800m² do mesmo imóvel. A jurisprudência já analisou este aspecto consoante se verifica do acórdão abaixo:

“Disponibilidade – Imóvel de 421 alqueires, segundo a transcrição anterior, à margem da qual está inscrito um compromisso de 210,5 alqueires – Impossibilidade do ingresso de uma outra escritura que expressa a venda de 235,33 alqueires – Irrelevância do excesso decorrer de retificação acordada com o proprietário ou de ter sido a venda realizada *ad corpus* ou *ad mensuram*.

Fracionamento – Área remanescente – Título que descreve minuciosamente o imóvel seu objeto, tornando prescindível a descrição da parte remanescente – A

descrição da área remanescente não constitui exigência legal embora constante do Provimento do Juízo” (ApCív 262.486 – Itaporanga – 15.08.1977 - rel. Acácio Rebouças – *V.u.*, in *Registros Públicos*, Ed. RT, p. 88).

Sob o prisma jurídico, a disponibilidade ocorre se, por exemplo, alguém adquire um imóvel por doação, com a cláusula de inalienabilidade, não poderá dispor dele para a venda a qualquer outra pessoa, e, se o fizer, o título não poderá ser registrado.

Valmir Pontes (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, São Paulo, 1982, p. 30-31), ao tratar do registro e disponibilidade, preleciona que não poderá ser aceito para registro ato de alienação ou oneração fundado em divisão ou partilha, sem que estes estejam registrados. Observa e ressalta neste tocante quatro hipóteses que merecem transcrição:

“1.º) nos casos em que, na divisão ou partilha, um ou mais herdeiros ou condôminos sejam aquinhoados em excesso, ou a mais do que lhes caiba na distribuição equitativa dos bens, mediante reposição ou compensação ou mesmo a título gratuito, tal excesso deverá ser havido como oneroso ou gratuitamente alienado, perdendo o ato, em relação a esses pontos, o seu caráter declaratório para assumir a feição de ato atributivo de propriedade; em tais hipóteses, o registro não será o previsto para efeito de mera disponibilidade, mas para operar a transferência do domínio;

2.º) mesmo quando ainda indivisa a propriedade – desde que não se trate de sucessão por morte – pode qualquer condômino, independentemente de divisão, ou do registro desta, alienar ou onerar a sua parte ideal no imóvel (CC, art. 623, III), salvo, na hipótese de imóvel indivisível, o direito de preferência dos demais condôminos (CC, art. 1.139); com esse direito de preferência, porém, nada tem a ver o oficial do registro, que não poderá recusar o registro, no caso a que aqui nos referimos, sob o pretexto de falta de consentimento dos demais condôminos; .

3.º) independentemente de divisão, ou do registro desta – a não ser no caso de sucessão hereditária – pode o condômino alienar ou gravar individualmente a sua parte do imóvel, ou uma porção dela, se os demais condôminos, no próprio ato, ou em instrumento à parte (CC, art. 132), consentirem nessa individuação; o ato assim praticado, equivalerá a uma divisão parcial, seja para excluir do condomínio o condômino que onerou ou alienou a sua parte, seja para reduzir a sua participação no condomínio;

4.º) em se tratando de sucessão por morte, admissível não é a oneração dos direitos do sucessor, ainda que este seja tido como condômino do acervo hereditário, dada a impossibilidade da individuação dos quinhões antes da partilha; a herança, embora seja um condomínio, tem a natureza peculiar de universalidade de direitos e obrigações, insuscetível de divisão, ainda que puramente ideal, entre os herdeiros e demais interessados nela, só pela partilha podendo individuar-se a participação de cada um; pode o sucessor, porém, fazer cessão gratuita ou onerosa dos seus direitos, mas esse ato de alienação de direitos hereditários não é suscetível de inscrição ou transcrição.”

Não se pode olvidar, nesta oportunidade, que o Decreto 18.542, de 24.12.1928, continha a fórmula inicial do princípio da *disponibilidade* no seu art. 232, *verbis*: “Serão sujeitos à transcrição no livro 3 e em qualquer tempo, simplesmente para permitirem a disponibilidade dos imóveis, ou julgados pelos *sursis*, nas ações de decisão, demarcação e partilha, se puser termo à indivisão (Cód. Civil, arts. 532, 533 e 1.572)” (*g. n.*).

Ainda no que se refere à disponibilidade jurídica há um problema prático que não pode passar *in albis*. Trata-se de possibilidade jurídica de um terceiro adquirir um imóvel sobre o qual exista penhora registrada. A esse respeito o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, apoiado na melhor doutrina e jurisprudência (Serpa Lopes, *Tratado dos Registros Públicos*, v. 11/417 e seguintes, 5.ª ed., n. 401; *Revista de Jurisprudência* do TJSP, 15/502, 21/579 e 30/470; *RT* 430/136, 451/128, 494/ 85), entende que a existência da penhora, ainda que registrada, não impede a alienação do imóvel e, conseqüentemente, o registro do título respectivo, uma vez que a constrição processual não tira ao executado a titularidade do domínio, nem a *disponibilidade* do bem penhorado.

Por todos os aspectos reportados, infere-se quão importante é o controle imediato da disponibilidade da área do imóvel, cujo conhecimento se impõe tão frequentemente ao registro, como se vê da jurisprudência pertinente:

“Se, do imóvel com testada de 60,50m, foram desmembradas parcelas que atingem 50,30m de frente, restando uma disponibilidade de 10,20m, não pode ser registrado título em que o imóvel tem 13,00m de frente. O título está em desacordo com o disponível no registro” (Ac. 748-0, Itapetininga, 11.11.1981, Des. Affonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 44).

“O Oficial do Registro de Imóveis não é mero registrador de títulos. Incumbe-lhe o exame dos títulos à luz dos princípios norteadores do sistema registrário, inclusive no que respeita à disponibilidade da área. Mesmo os títulos judiciais estão sujeitos a esse exame e podem ser objeto de procedimento de dúvida” (Ac. 980-0, São Paulo, 28.12.1981, Des. Affonso de André (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 76).

“O cartório não se pode escudar no pretexto de que não dispõe de elementos para verificar se há disponibilidade de área ou não; para não realizar o registro ele há de afirmar, com elementos positivos, que a área primitiva não comporta disponibilidade para fazer o registro pretendido” (Ac. 1.052, São Paulo, 19.05.1982, Des. Andrade Junqueira, maioria de votos) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 181).

“Não pode ser registrada a venda, por desmembramento, se já não há disponibilidade em virtude dos desmembramentos registrados anteriormente, pouco importando que o adquirente tivesse compromisso registrado sobre o mesmo imóvel objeto de escritura definitiva” (Ac. 1.412-0, São Carlos, 02.12.1982, Des. Affonso de André) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 271).

f) Princípio da Continuidade

Dentre as regras basilares do Direito Imobiliário, há de apontar-se o princípio da continuidade, em função do qual nenhum registro pode ser efetuado sem a prévia menção ao título anterior, constituindo, assim, a eficácia normal do registro.

Cada assento registral deve apoiar-se no anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários.

O Decreto 18.542, de 24.12.1928, já consagrava este princípio de forma inofismável, determinando que, em qualquer caso, não se poderá fazer o registro sem que seja registrado o título anterior, de modo a assegurar a continuidade do registro de cada imóvel, estabelecendo, de modo expreso, no art. 206, que: “Se o imóvel estiver lançado em nome do outorgante, o oficial exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

A Lei 6.015 /73, vigente a partir de 01.01.1976, manteve o mesmo princípio no seu art. 195, ao dispor que: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome

do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a *continuidade* do registro” (g.n.).

É comum ocorrer que B compra um imóvel que pertencia a A, e, logo em seguida, o vende a C. Nestas hipóteses as partes interessadas, por questão de economia quanto ao pagamento dos impostos e taxas imobiliárias e despesas cartorárias, tendem a registrar apenas a última operação, ou seja, a transmissão da propriedade de B para C, sem qualquer intervenção de A em nome do qual se acha registrado o imóvel. Verifica-se, no entanto, que, pelo princípio da continuidade, nenhum registro pode ser efetuado sem o prévio registro do título anterior, obrigando-se às partes interessadas, *in casu*, A, B e C, a registrarem as respectivas transferências.

Para o abalizado doutrinador Serpa Lopes (in *Tratado de Registros Públicos*, v. IV, 3.^a ed., n. 742), a palavra *continuidade* quer dizer “ligação não interrompida das partes de um todo” e, em boa lógica, não é admissível a exigência de ligação das partes de um todo, quando este ainda não existe, de vez que nem sequer teve início.

“O interesse da continuidade torna-se patente, intuitivo. Não transcrever o título anterior, implicaria na ilegal quebra de um dos elos da corrente da sucessividade, imposta pela lei”.

“Tal situação não surge quando do Registro não consta nenhum lançamento a respeito do imóvel. O domínio do imóvel, se não decorre do Registro Imobiliário, pelo menos com ele não entra em conflito” (*op. e loc. cit.*).

Como um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, o da continuidade, determina o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às partes nele interessadas (in *Lei dos Registros Públicos comentada*, Walter Ceneviva, Saraiva, 1979, p. 411). Segundo Afrânio de Carvalho (*op. cit.*, p. 304-305) “o princípio de continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.

O encadeamento de titulares, em que se apóia a confiança do público, recebe o nome de princípio de *continuidade*. Esse nome, contudo, tem variantes na linguagem,

conforme a expressão legal usada em cada país para traduzir o princípio, sendo intitulado no Direito Alemão de inscrição prévia do prejudicado em seu direito, no Direito Francês, inspirado tardiamente no antecedente, de efeito relativo da publicidade, designação manifestante imprópria, ao passo que no Direito Brasileiro foi desde o começo conhecido como registro do título anterior.”

No magistério atualizado de Tabosa de Almeida (*op. cit.*, p. 53-54), “na Lei 6.015 o princípio foi acolhido enfaticamente em numerosos dispositivos, tais como os arts. 176, § 1.º, II, n. 5, 195, 222, 223, 225, § 2.º, *in fine*, 227, 228 e 237, os quais preencheram todas as lacunas porventura ainda existentes na legislação. E, com a adoção do fólio real, ou seja, do sistema de matrícula do imóvel (arts. 176, 195, 196, 197, 225, § 2.º, 227, 228, 231 e 236), já não há lugar para a mínima dúvida quanto à plena eficiência do princípio no Direito Registral Imobiliário Brasileiro.

No Direito Espanhol o princípio da continuidade é também denominado de *tracto sucesivo*, ou de previa inscripción, e é tido como conseqüência natural do princípio de publicidade e da presunção de exatidão do registro imobiliário. É a historia do imóvel, constituída por uma cadeia sem solução de continuidade, de tal maneira que o adquirente num registro terá de ser forçosamente o transmitente no seguinte. Eis a admirável síntese de Carmelo Diaz González (*op. e vol. cits.*, p. 253): “El fundamento de este principio no es otro que el conocido aforismo de Derecho de que ‘nemo dat quod non habet’. Nadie puede transmitir el dominio de una cosa si no es dueño de ella y, para conseguir el cumplimiento de esta norma esencial de Derecho Privado, en relación con los bienes inmuebles, se han establecido los Registros de la Propiedad Inmobiliaria en los pueblos civilizados.”

Na lição de Orlando Gomes (*in Rev. do Direito Imobiliário*, n. 1, 1978, p. 12), “no sistema registral do País, o chamado princípio da continuidade do registro, já inferido, pela doutrina, dos artigos do Código Civil concernentes ao registro imobiliário que o exigiram para manter a corrente da titularidade”.

No dizer de Roca Sastre, o objetivo basilar do princípio da *continuidade* é que “no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca”.

Ainda no campo doutrinário, é Garcia Coni (*op. cit.*, p. 95) que fornece, sinteticamente, a relevância do princípio da continuidade ao prelecionar que: “Si entre

uno titular inscrito pudieran intercalarse otros negociales, el Registro no podría combatir el clandestinismo transmisivo ni tomar conocibles todas las enajenaciones. Dicho de otra manera, no podría cumplir su cometido cautelar, y casi ya no tendría razón de ser”.

No plano jurisprudencial o princípio da *continuidade* registral tem sido objeto de inúmeras demandas judiciárias como se vê dos acórdãos abaixo:

“Registro de Imóveis – Anterioridade ao Código Civil – Princípio da continuidade. É sabido que nem todo registro é constitutivo. Há os declaratórios, os acautelatórios e também aqueles destinados exclusivamente à observância do princípio da continuidade. São desta espécie os registros das transmissões causa mortis, porque a transcrição é modo de aquisição do domínio apenas nos atos vivos – art. 531 do CC. O Registro do título anterior ao Código Civil nada tem, e nem poderia ter, de constitutivo. Visa exclusivamente ao resguardo da continuidade, que é uma das garantias do sistema. Não se trata de inovação trazida pela Lei 6.015/73, que só fez repetir preceitos que apareceram, pela primeira vez, no Regulamento de 1928 – Dec. 18.542/28, art. 206. O art. 244 do Regulamento de 1939 – Dec. 4.857 – era explícito: ‘em qualquer caso, não se poderá fazer a transcrição ou inscrição sem prévio registro do título anterior, salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o Direito então vigente...’ A Lei 6.015/73 repete a norma, mas sem a ressalva, no art. 195: ‘Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro’. Não se controverte a absoluta necessidade, hoje, da abertura de matrícula e do registro do título anterior, qualquer que seja a natureza e ainda que, por operar os efeitos jurídicos a que é vocacionado, não estivera sujeito a registro segundo o direito vigente à data de sua celebração” (CSMSP – Ac. unân. publ. no *DJ* de 30.03.1983 – Ap. 1.778-0 – Santos – rel. Des. Bruno Affonso de André – Indalécio de Aguiar Bueno vs. Oficial do 1.º Cartório do Registro de Imóveis – Adv. Augusto Parola Ramos) (in *Adcoas*, verbete 90.435).

“Registro de Imóveis – Anterioridade ao Código Civil – Princípio da continuidade. Não é correta a exigência de registro do título anterior, à vigência do Código Civil. À época os registros públicos eram regidos pelo Dec. 390/1890, este, como é sabido, não estabelecia obrigatoriedade da transcrição para a aquisição do

domínio, quer por ato *inter vivos*, quer *causa mortis*. O Código Civil não incluiu no art. 532 a obrigatoriedade de transcrição das partilhas em inventário, embora alguns entendessem que o inc. I do mesmo artigo abrangesse tais atos. A transcrição das partilhas em inventário foi tornada obrigatória, de forma expressa, somente no Regulamento de 1928 – Dec. 18.527/28 – não como forma de transmissão do domínio, mas para tornar efetivamente eficaz o princípio da continuidade” (CSMSP – Ac. unân. publ. no DJ de 31.03.1983 – Ap 1.762 – Jacupiranga – rel. Des. Bruno Affonso de André – Bráulio Madeira Simões vs. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis) (in *Adcoas*, verbete 90.436).

“Ao lado de impor um dever de observância aos particulares, o princípio da continuidade assegura-lhes também um direito. Se a descrição do imóvel constante do registro é observada, não há como recusar os atos a ele relativos, ainda que disso saia arranhado o princípio da especialidade. As falhas encontradas nas descrições antigas são um peso que o Registro Imobiliário carregará por muito tempo. Não há como impor aos particulares um dever de correção dessas falhas” (Sentença em processo de dúvida julgado pelo Juiz Auxiliar da 1.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo, transitada em julgado) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 10, p. 138).

“Sociedade de fato – Imóvel registrado em seu nome – Inadmissibilidade de atribuição a herdeiro de sócio falecido, no inventário deste, sem prévia dissolução da sociedade – Observância do princípio da continuidade.

Não cabe ao oficial reconhecer a existência de sociedade de fato, nem lhe compete decidir se o sócio daquela pode, em nome próprio, dispor do patrimônio social. Se o imóvel está registrado em nome de pessoa jurídica, a aparência que resulta do registro é suficiente para que o oficial só admita as disposições em seu nome feitas”. (ApCív 2.949-0 – São Paulo – Apelante: Marilisa V. Tavares da Motta – Apelado: Oficial do 9.^o Cartório de Registro de Imóveis – CSMSP) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 13, p. 73).

“Mesmo autorizada por alvará judicial, a viúva meeira não pode transmitir, em nome próprio, imóvel registrado em nome de seu falecido marido. Antes da partilha, quem pode transmitir a propriedade é apenas o espólio, pouco importando que a viúva seja, também, a única herdeira, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade.”

(Sentença em processo de dúvida do Juiz de Direito da 1.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo, transitada em julgado) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. II, p. 156).

“Se do título apresentado a registro constam nomes que não coincidem com os constantes do registro anterior, faz-se necessária a prévia retificação deste, para que violado não seja o princípio da continuidade.

Essa retificação de nomes no registro pode ser feita a requerimento de apenas um dos proprietários, com fundamento no art. 246, par. único, da Lei 6.015/73, mediante prova, inclusive justificção” (Ac. 474-0, Laranjal Paulista, (06.02.1981 - Des. Adriano Marrey) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 384).

“Se a vendedora condicionou a venda à aceitação e respeito aos compromissos particulares assumidos com terceiros, com maior razão se reputa condicionado o respeito ao direito decorrente da coisa julgada e da subsequente arrematação, em praça, dos lotes vendidos. O registro da carta de arrematação, nessa hipótese, não fere o princípio da continuidade. Faz-se necessária, entretanto, a prévia averbação da existência da ação e da execução contra a antecessora do atual proprietário, além da existência da obrigação de outorga de escrituras dos lotes (o que se determinou de ofício)”. (Ac. 116-0, Atibaia, 29.01.1981, Des. Adriano Marrey), (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 381).

“Viola o princípio da continuidade dos registros o registro de alienação feita como casado por quem adquira como solteiro” (Ac. 279.610, São Paulo, 29-6-79, Des. Andrade Junqueira), (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 328).

“Imóvel registrado em nome de terceiro – Registro inadmissível – Observância do princípio da continuidade.

A ação de adjudicação compulsória não cria nem transfere domínio. Além-se à pretensão de suprir declaração de vontade negocial, cuja eficiência jurídica assume. Logo, conseqüente carta de adjudicação não pode mais do que o poderia o instrumento do negócio recusado” (ApCív 1.371-0 – Atibaia – Apelantes: José Vicente Mendes e/o. – Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis – CSMSP) (in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 12, p. 109).

“Se o registro anterior está contaminado de erro, cumpre que se o retifique para que se mantenha incólume o princípio da continuidade. Tal erro impede o registro de título em que o imóvel está descrito de forma diversa, ainda que correta” (Ac. 274.627,

Brotas, 09.11.1978, Des. Andrade Junqueira) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 94).

“A correspondência literal entre o título e o registro anterior nem sempre é possível e é exigência despropositada. O que se exige é a presença de elementos minudentes de identificação da coisa. ‘Se, no descrevê-la com observância dos requisitos legais (arts. 176, § 1.º, II, n. 3, e 225 da Lei 6.015/73), ainda que despontem discrepâncias secundárias, se guardou precisa individuação da coisa, bastante para a compatibilidade com o registro a que se vincula a certeza do domínio, estão, *quantum sufficit*, configurados os pressupostos da continuidade dos registros públicos’” (Ac. 268.792 - Santa Cruz do Rio Pardo, 15.05.1978, Des. Andrade Junqueira (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1962, p. 200).

“Se o imóvel, integrante de loteamento, não passou a integrar o domínio público, não pode a Prefeitura, desafetando-o, aliená-lo. O registro dessa alienação violaria o princípio da continuidade dos registros” (Ac. 530-0, Viradouro, 17.02.1982, Des. Affonso de André) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 111).

“Se a transcrição a que se filia o título não abrange o imóvel a que este refere, não há como registrá-lo sem a prévia retificação da transcrição ou do título” (Ac. 632-0, Santo André, 17.02.1982, Des. Affonso de André) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 112).

“Não merece registro o título se o imóvel não está registrado em nome dos transmitentes. Pouco importa que se trate de carta de adjudicação e que o interessado esteja de boa fé” (Ac. 1.206-0, São Paulo, 23.08.1982, Des. Affonso de André) (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 221).

“Registro de Imóveis – Matrícula.

Omissão da designação cadastral do imóvel. Requisito essencial (art. 176, par. único, II, 3, da Lei dos Registros Públicos). Menção errônea do transmitente, como sendo os herdeiros do *de cuius* e não o seu Espólio. Violação do princípio da continuidade. Recurso parcialmente provido, para determinar à correção de tais falhas através de averbação e não do refazimento da matrícula” (in *Decisões da CGJ-SP*, 1981/82, Ed. RT, São Paulo, p. 63).

“Cancelamento – Registro de Imóveis. Duplicidade de registros de um mesmo imóvel. Nulidade de pleno direito caracterizada. Segundo registro cancelado. Violação

do princípio da continuidade. Decretação em processo meramente administrativo. Art. 214, da Lei dos Registros Públicos. Decisão mantida” (in *Decisões Adm. da CGJ-SP*, 198/82, Ed. RT, São Paulo, p. 70).

“Registro de Imóveis – Registro de penhora, decorrente de mandado judicial. Imóvel, porém, registrado em nome de terceiro e não do executado. Recusa oposta pelo Oficial. Conduta irrepreensível e conforme à sedimentada orientação normativa superior, pautada pelo respeito ao princípio da continuidade. Regular exercício do dever de examinar a validade e a legalidade dos títulos, ainda que judiciais. Inocorrência de qualquer falta disciplinar. Hipótese, contudo, de alienação do bem penhorado em fraude de execução, assim de plano declarada pelo Juízo Cível competente. Admissibilidade, no caso, do registro da penhora. Pronunciamento do E. Conselho Superior da Magistratura” (in *Decisões Adm. da CGJ-SP*, 1983/84, São Paulo, Ed. RT, p. 82).

“Registro de Imóveis – Confisco de bens de sociedade. Ofício da autoridade administrativa competente, autorizando o levantamento da medida e o concomitante registro da transferência dos imóveis liberados diretamente a ex-diretores. Inviabilidade. Admissão apenas da providência liberatória, já que a pretendida transmissão de domínio ofenderia aos princípios da legalidade e continuidade. Decisão de indeferimento mantida” (in *Decisões Adm. do CGJ-SP*, 1983/84, São Paulo, Ed. RT, p. 101).

“Registro de Imóveis – Pretendida retificação de matrícula, para nela enxertar nova descrição, referente, porém, a outro imóvel. Descabimento. Caracterização de alteração do próprio objeto da matrícula, sem que, para o imóvel alvitado, existisse origem conhecida. Violação do princípio da continuidade configurada. Indeferimento do pedido e conseqüente cancelamento, de ofício, da matrícula. Decisão mantida” (in *Decisões Adm. da CGJ-SP*, 1983/84, São Paulo, Ed. RT, p. 103).

“Cancelamento – Registro de Imóveis. Duplicidade de matrículas e registros de um mesmo imóvel. Nulidade de pleno direito caracterizada. Vulneração do princípio da continuidade. Art. 214, da Lei dos Registros Públicos. Determinação de cancelamento dos atos praticados em segundo lugar. Observância da ordem de precedência. Decisão mantida” (in *Decisões Adm. da CGJ-SP*, 1983/84, São Paulo, Ed. RT, p. 105).

g) *Princípio de Legalidade*

Este princípio impede o ingresso no Cartório de Registro de Imóveis de títulos inválidos ou imperfeitos, contribuindo, desse modo, para a concordância do mundo real com o mundo registral.

A verificação da legalidade e da validade do título e a efetivação de seu registro, se o mesmo estiver em conformidade com a lei, é uma regra implícita e subtendida no art. 198 da Lei 6.015.

Vale dizer, o exame prévio da legalidade dos títulos objetiva estabelecer a correspondência constante entre a situação jurídica e a situação registral, de modo que o público possa confiar plenamente no registro. Aliás, Hernandez Gil (in *Introducción al Derecho Hipotecário*, Madri, 1970, p. 149), após acentuar que esse exame deve ser “de fondo y de forma”, estendendo-se a todos os aspectos que possam impedir o registro, aduz, incisivamente, que “los asientos sólo servirían para engañar al publico, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litígios”.

É regra jurídica implícita em todo o sistema registral o exame da *legalidade* que, do ponto de vista prático, impõe, no magistério de Valmir Pontes (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, São Paulo, 1982, p. 98), a análise dos seguintes aspectos: “Começará o oficial, naturalmente, por ter em vista a forma dos papéis apresentados, verificando se se trata de instrumentos ou escrituras públicas ou particulares e se, na elaboração desses instrumentos ou escrituras, foi preterida alguma solenidade essencial ou omitida alguma declaração indispensável. Examinará, depois, se foram satisfeitas pelos interessados as imposições da legislação fiscal, como o pagamento do imposto de transmissão de propriedade nas transmissões de imóveis *inter vivos* ou *mortis causa* e a transcrição, nos atos públicos, das certidões de quitação dos imóveis para com o fisco. Verificará em seguida se foram obtidos regularmente os alvarás ou autorizações, judiciais ou administrativos, necessários à realização dos atos, como no caso de venda de bens de menores ou de bens sujeitos às cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade ou impenhorabilidade. Verá se, no caso de alienação de bens de interditos ou de menores sob tutela, o ato se efetivou pela forma prescrita em lei; se as alienações ou onerações de imóveis foram devidamente representadas, para o que terá que ver, nos instrumentos particulares ou no contexto dos instrumentos públicos, quando as leis de organização judiciária exigirem a respectiva transcrição, o teor das procurações a eles referentes; se não ocorre, enfim, qualquer nulidade ou irregularidade nos atos, cujo registro lhe seja

requerido, inclusive sob o ponto de vista da sua autenticidade ou da veracidade das assinaturas nele apostas.

Nesse trabalho preliminar de verificação, entretanto – trabalho que requer, da parte do oficial, um mínimo de conhecimentos jurídicos que só os formados pelas escolas de direito, presumivelmente, devem possuir – o oficial não poderá ir ou não deverá ir além de certos limites, impostos pela natureza da sua função pública e pela necessidade dos interesses comuns e das chamadas normas de ordem pública. Casos haverá em que ao oficial será defeso aprofundar o exame a que é obrigado, como, por exemplo, no caso de falta de pagamento de foros e laudêmios devidos a senhorios diretos, e, em geral, nos casos de simples anulabilidade dos títulos por vícios de consentimento e outros em que não se apresente interesse público ou norma de ordem pública a resguardar. Não é o oficial do Registro de Imóveis tutor ou curador de direitos ou interesses privados, nem lhe cabem funções de julgamento que só ao Poder Judiciário são conferidos pela ordem jurídica, sobretudo em matérias reservadas por lei à iniciativa dos interessados e nas quais só a requerimento das próprias partes o Poder Judiciário pode interferir.”

De uma outra perspectiva, Tabosa de Almeida (*op. cit.*, p. 52-53) lembra que: “o exame da *legalidade* em nosso Direito, a primeira coisa a analisar, como já foi dito, é uma espécie de preliminar, relativa à competência do cartório ao qual o documento é apresentado. Assim é que, principalmente quando se tratar de averbação, o cartório há de observar, antes de tudo, se se trata de matéria da sua competência. Nos casos de registro propriamente dito, fácil é verificar se o imóvel a registrar fica situado na sua circunstância territorial. Mas, na hipótese de averbação, quando se pretender fazê-la no cartório novo, a certidão do cartório antigo deverá declarar se o imóvel em apreço nele se acha matriculado; e, em caso contrário, se ainda dispõe de espaço à margem do registro para o lançamento da averbação. Se não houver espaço, caberá ao novo cartório fazer a matrícula e logo a seguir a averbação. Entretanto, se houver espaço (arts. 292 – renumerado pelo art. 2.º da Lei 6.941, de 14.09.1981, passando a designar-se art. 295 - e 169, I), ou se o imóvel já estiver matriculado, caberá ao cartório antigo proceder à averbação, na conformidade do disposto no art. 169, I, da Lei Registral vigente. Se esses dispositivos legais forem desatendidos, o ato será nulo de pleno direito, à vista dos arts.

82, 130 e 145, III, do CC, em virtude de o ato registral não se ter revestido da forma prescrita em lei”.

Impende ressaltar aqui o esboço de questionário-roteiro elaborado por Afrânio de Carvalho (*op. cit.*, pp. 351-356) para facilitar e operacionalizar o exame da legalidade pelos serventuários.

Apenas para ter-se uma idéia da pluralidade de requisitos formais que devem ser verificados e policiados pelo Oficial de Registro de Imóveis evitando a ofensa ao princípio da legalidade. Um exemplo bem atual é a indisponibilidade de bens de administradores de instituição financeira. Na forma do disposto no art. 36 da Lei federal 6.024/74, “os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, ficarão com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades”. Assim, com a comunicação do fato ao Registro de Imóveis, ficam proibidos os registros, ou averbações, envolvendo tais bens (art. 38, par. único). É esta uma vedação ou óbice legal que se agrega aos incontáveis preceitos e exigências contidos não só na legislação dos registros públicos, mas também na legislação tributária, civil, comercial ou de outra natureza, pertinentes e aplicáveis por força do princípio da legalidade.

São estes os aspectos mais expressivos deste princípio da legalidade exaustivamente estudado por Afrânio (*op. cit.*, pp. 269-303).

h) Outros Princípios

Em aditamento aos princípios já analisados que, numa ótica puramente pessoal, constituem os mais importantes em matéria de Direito Registral Imobiliário, é possível mencionar-se outros princípios registrares reconhecidos e estudados por especialistas deste ramo jurídico:

- Princípio da Rogação ou da Instância (v. Tabosa de Almeida, *op. cit.*, p. 47-50, e Afrânio de Carvalho, *op. cit.*, p. 326-356);
- Princípio da Inscrição (v. Afrânio de Carvalho, *op. cit.*, p. 163-192);
- Princípio da Presunção (v. Afrânio de Carvalho, *op. cit.*, p. 193-210);

– Princípio da Legitimação (v. Tabosa de Almeida, *op. cit.*, p. 56-57, e Garcia Coni, *op. cit.*, p. 103-105).

Conclusão

“Los principios de derecho registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo.”

Esta declaração firmada por ocasião do I Congresso Internacional de Direito Registral realizado em Buenos Aires, em 1972, demonstra, inquestionavelmente, o “valor teórico y la utilidad práctica de estos principios” da legislação registral, formulados diretamente nela ou obtidos por indução ou ainda por abstração de seus preceitos que dão a conhecer as linhas essenciais do nosso sistema jurídico registral imobiliário.

Dentro de uma lei que, em si, já é geral em cada uma de suas normas, buscam-se os *Principios* como as regras mais gerais que as dominam, daí a sua utilidade na lição de Fernando López de Zavalía (in *Curso Introductorio al Derecho Registral*, Ed., Buenos Aires, 1983, p. 292), *verbis*:

“1. Sirven para comprender al orden jurídico que se examina, como un sistema que sigue una determinada orientación.

2. Permiten dar una descripción sintética de un determinado orden jurídico que facilita la comparación con otros órdenes jurídicos en las variantes fundamentales que los órdenes comparados puedan presentar”.

Quanto à enumeração dos princípios registrais, há que se por em relevo que a sua determinação não responde a um critério rigorosamente científico, mas a uma mera valoração mais quantitativa que qualitativa de importância dos preceitos de direito positivo.

Sanz Fernández (in *Instituciones de Derecho Hipotecario*, tomo I, p. 230-231) faz uma enumeração – não definitiva – de princípios registrais com base nos seguintes critérios :

“a) Principios que regulan la esfera de actuación del derecho inmobiliario: principio de la inscripción, dentro del cual, y como precedente necesario, debe recogerse la teoría del título y del modo.

b) Principios que gobiernan los requisitos previos o presupuestos de la inscripción: titulación auténtica, principio de rogación, principio de tracto sucesivo y principio de legalidad.

c) Principios que gobiernan los efectos de la inscripción: principio de prioridad, principio de legitimación y principio de la fe pública.

d) Principios que gobiernan la organización del registro y fijación de los derechos reales: principio de especialidad.”

Em adendo às dimensões legais, doutrinárias e jurisprudenciais já evidenciadas à sociedade no tocante a cada um dos princípios registrares imobiliários analisados, elaborou-se, nesta conclusão, uma síntese com objetivos estritamente didáticos:

a) Princípio da Publicidade – Segundo Zavalia (*op. cit.*, p. 56-57), “publicidad registral es la cognoscibilidad permanente y general de hechos jurídicos en base a la declaración señalativa de un órgano competente, puesta a disposición del público por los medios previstos por la ley”.

b) Princípio da Fé Pública – A proteção que decorre do princípio da fé pública consiste em proporcionar ao proprietário do imóvel uma posição inatacável, firme e segura sempre que haja obtido a titularidade com satisfação de todos os requisitos legais.

c) Princípio da Prioridade - É aquele em virtude do qual os direitos reais concorrentes sobre um mesmo imóvel guardam entre si uma ordem de preferência em função da antigüidade de suas datas de registro.

d) Princípio da Especialidade – Chamado por alguns juristas de princípio da individualização, corresponde à necessidade de determinar o imóvel como unidade registral do sistema em suas circunstâncias físicas e com os dados exigíveis para distingui-lo de qualquer outro.

e) Princípio da Disponibilidade – No sistema registrário brasileiro incumbe ao Oficial examinar a disponibilidade de área, ou seja, se o imóvel alienado comporta-se física e corporeamente na área disponível e suficiente a permitir o registro do título apresentado.

f) Princípio da continuidade – Tem a finalidade de manter um rigoroso enlace ou conexão entre os diferentes negócios de modificação jurídica da titularidade através de uma ordem registral que não permite a interrupção ou salto, de modo que o Registro reflita um histórico completo do imóvel, relativamente à cadeia de titulares.

g) Princípio da Legalidade – Para Rocha Sastre (in *Derecho Hipotecario*, tomo II, p. 255), “el principio de la legalidad impone que los títulos que pretendan su inscripción en el registro de la propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos o perfectos”.

Aduz-se, ainda, que, em face da inexauribilidade imanente a toda pesquisa, este trabalho é ponto de partida e não de chegada. É inconcluso, ou melhor, é uma “obra aberta” ou “textura aberta” na medida em que nem cerra nem encerra o tema, pois os princípios registrais analisados não estão enquadrados dentro de uma moldura hermética e exaustiva.

É evidente que outros princípios podem surgir e ser incorporados ao elenco explicitado, seja em razão do próprio dinamismo do Direito Registral Imobiliário, seja como decorrência de observações, críticas e sugestões de quem se aprofunde no seu estudo ou discorde de suas assertivas.

Em síntese, este trabalho aqui se detém – não porque chegou ao fim do caminho – mas porque as perspectivas que se abrem são muitas e intermináveis. E este fim – como todos os fins humanos – decorre da relatividade das circunstâncias e das limitações de quem sucumbiu à tentação de concluir. Espera-se apenas que esta seja uma pausa para retomar o fôlego e para prosseguir pelas veredas que se abrem no horizonte.

Os princípios aqui analisados não representam um repertório acabado de soluções nem também um conjunto determinado de diretivas. São postulados fecundos, de grande riqueza potencial pelo variado número de aplicações possíveis, daí porque este ensaio servirá de bússola para uma segura orientação no cipoal de normas jurídicas do Direito Registral Imobiliário. E os princípios registrais, como idéias matrizes que cimentam e iluminam a compreensão dessa matéria, são apresentados mais como hipóteses de trabalho do que como soluções definitivas, ou seja, dentro de uma postura

metodológica que os coloca como substância e não rótulo, que aspira a ser semente e não fruto.