Registro de citações de ações ou pessoas reipersecutórias *Register of citation of persons or persecution actions* *Registro de situaciones y acciones*

Contemporaneamente não existe, maior sonho atávico no homem do que a propriedade imóvel, que usa o Direito como instrumento de transformação social ao observar a “função social da propriedade”. O termo *propriedade* deriva do latim *poprietate* que informa a qualidade de próprio, ou seja, que pertence a alguém por direito e que, ao mesmo tempo, pode fazer uso do bem, objeto do citado direito, da forma que melhor lhe convier. Neste breve estudo destacaremos a importância do registro público dos bens imóveis, objetivando sua imposição *erga omnes*, perpetuando o direito sobre o bem, protegendo e resguardando interesse de terceiros.

Nowadays there isn't any greater dream to man than the property, which use Law as a tool of social transformation when observing “the social function of the property”. The expression *property* comes from Latin *poprietate* that informs the quality of the owner, or rather, that it belongs to someone as his right and, at the same time, it may be used according to the as the proprietor wishes wished. In this paper, we will point out the importance of the Pubic Register of Deeds, aiming its imposition *erga omnes*, perpetuating the right over the property and protecting other's interested person.

Hoy no existe sueño mayor para el hombre que la propiedad que utiliza el Derecho como instrumento de transformación social al observar la “función social de la propiedad originase Del latin *proprietate* que pertenece a alguien por derecho y al mismo tiempo usar el bien, objeto Del derecho, segun su voluntad. Em este estudio destacaremos la importancia Del registro publico de la propiedad, objetivando la imposición *erga omnes*, para proteger y guardar el interes de terceros.

Palavras-chave: registro de imóveis, prenotação e prolação.

Autor:

Prof. Marcos Toussaint

Formado pela Universidade Gama Filho; Pós-graduado em Direito Civil pela Universidade Estácio de Sá; Mestrando em Direito Canônico pela Universidade de Roma; Professor da Universidade Estácio de Sá em Direito Civil
E-mail: m.toussaint@terra.com.br

Para uma perfeita compreensão da relevância e da suma importância do registro contido no artigo 167, I, 21 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), protetora da coletividade, faz por mister compreender os conceitos que o dispositivo envolve. O registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias nas matrículas de imóveis é de relevante importância, todavia alguns profissionais instrumentadores do direito não possuem tal conhecimento ou simplesmente não observam sob este prisma.

Tais posturas acabam por gerar inconvenientes desnecessários às partes litigantes e terceiros envolvidos na mais lúdima boafé, observando-se que este registro é prova pré-constituída de fraude de transmissões ou constituições de direitos, registrados posteriormente ao registro da citação.

É sabido que a citação é ato processual essencial, alicerce de todo o processo, uma vez que não citado o réu ou sendo esta inválida, todos os demais atos tornam-se nulos (sem efeito). Consagrada em nossa Carta Magna (Constituição Federal de 1988), é proibido que qualquer pessoa seja processada sem que lhe seja dada a possibilidade da mais ampla defesa. Trata-se do chamamento do réu em juízo, para que dele

tome conhecimento da tutela jurisdicional proposta e se desenhando nela se defender.

As ações são constituídas pelo direito subjetivo que permite às pessoas exigirem do Estado a validade de seu direito vilipendiado, para tanto invocando a prestação jurisdicional objetivando solucionar a lide.

As ações que versam sobre o domínio de uma coisa móvel ou imóvel, proposta pelos proprietários ou detentores de direito real são nominadas como AÇÕES REAIS. A esta espécie de ação é cabível defesa do domínio como defesa dos direitos reais, que tornam o domínio limitado. Ressaltamos que o Registro de Imóveis tem especial interesse nas ações reais sobre os imóveis.

No que tange aos direitos reais observamos os de fruição e os direitos reais de garantia, que podem ser individualizados passando a objeto das ações reais.

Renda sobre Imóveis, Usufruto, Anticrese, Promessa de Compra e Venda registrada, Propriedade Fiduciária etc. Enquanto as ações pessoais versam sob o prisma da obrigação do devedor para com o credor, observamos que nos casos de ações pessoais reipersecutórias imobiliárias, tal obrigação deve corresponder a uma obrigação anteriormente assumida pelo réu, podendo esta ser de fazer ou não fazer, de dar determinado imóvel. Podemos citar a exemplo as ações possessórias ou o usucapião.

A ação pessoal reipersecutória é aquela em que o autor “pede coisa que faz parte de seu patrimônio”. Desta forma, COISA é gênero do qual o imóvel é espécie. Assim, só quando a “coisa” for um imóvel e este imóvel (coisa) tenha condições de garantir a execução do direito postulado judicialmente por alguém, é que sua citação pessoal deve ser levada a registro.

Na ação relacionada com um direito real, há sempre um imóvel que garante a satisfação do direito, porquanto na

ação pessoal o direito do postulante, reconhecido pelo Estado-Juiz, tem em sentença força executória, podendo convolar-se de direito pessoal em direito real, através do processo executório, promovendo a penhora de um bem imóvel, para que o seu direito, inicialmente pessoal, passe a ter uma garantia real, sendo levado este auto de penhora a registro na matrícula do imóvel.

Do registro e sua importância

Assim, é *indivudável* a importância do registro das ações reais ou pessoais reipersecutórias, detectado nas certidões ou mandado, eis serem estes documentos hábeis. Assim dispõe a Lei 6.015/73 no artigo 221.

“Art. 221 Somente são admitidos a registro:

I – escrituras públicas, inclusive lavradas em consulados brasileiros;

II – escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com firmas e conhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III – atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no Cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

VI – cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.”

Em maioria, os registradores apontam os requisitos indispensáveis a constar do mandato ou certidão:

- 1- Identificação do juízo e do Ofício Judicial no qual a ação foi proposta;
- 2- Número e natureza do processo e qualificação das partes;
- 3- Data da citação;
- 4- Cópia da petição inicial

De forma unânime os registradores apontam o item quatro como de relevante importância, já que alguns registradores não conseguem identificar, pelos dados constantes das requisições judiciais, qual o tipo de ação processada. Caso os instrumentos protocolados não estejam completos para o registro, deverá o registrador devolvê-los, apontando na folha de devolução os motivos fundamentados da impugnação.

Os instrumentadores do direito, principalmente advogados devem ter extremo cuidado, objetivando evitar possíveis demandas de eventual pedido de indenização, precisando para tanto ter conhecimento da diferença da eficácia dos atos registrados (objetivo de autenticar, dar publicidade e perpetuar documentos destinados à prova dos atos jurídicos) e dos atos averbados (ato pelo qual se faz constar em documento anterior fato que modifica ou acresce o conteúdo deste. Exemplo - a averbação da sentença definitiva do divórcio no registro público competente).

O registro da citação das ações está consagrado no artigo 167, I, 21 da lei 6.015/73, sendo este eficaz e fazendo prova com relação à fraude de posteriores transações registradas.

“Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro

21) das citações de ações reais, ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;”

Da prenotação

Relevante matéria não poderia deixar de ser contemplada nestas acanhadas linhas, pois como medida de cautela poderão ser eficazes na reserva dos direitos reais. Preliminarmente devemos ter conhecimento do significado da expressão *prenotação*. Do latim *praenotatio*, de *praenotare*, notar com antecedência.

A anotação ou registro prévio e provisório é efetivado por oficial do registro público, em título ou documento apresentado à inscrição ou transcrição. A anotação ou registro, objetivam garantir a prioridade ou preferência em favor da pessoa que o levou a registro, para inscrição ou transcrição. A prenotação, ocorre no Livro A ou livro-protocolo (Art. 132, I da L. 6.015, de 3.12.1973, Lei de Registros Públicos), ou no livro de entrada do oficial. Desde que anotada ou registrada a entrega, concretiza-se a *prenotação*.

Requerida previamente, a prenotação denomina-se premonitória ou acauteladora. L. 6.015, de 31.12.1973 (Lei de Registros Públicos), arts. 132, I e 146 segs. da citada lei

Art. 132 – No Registro de Títulos e Documentos haverá os seguintes livros, todos com 300 (trezentas) folhas:

I – Livro A – protocolo para apontamento de todos os títulos, documentos e papéis apresentados, diariamente, para serem registrados, ou averbados;

II – Livro B – para trasladação integral de títulos e documentos, sua conservação e validade contra terceiros, ainda que registrados por extratos em outro livros;

III – Livro C – para inscrição, por extração, de títulos e documentos, a fim de surtirem efeitos em relação a terceiros e autenticação de data;

IV – Livro D – indicador pessoal substituível pelo sistema de fichas, a critério e sob a responsabilidade do oficial, o qual é obrigado a fornecer, com presteza, as certidões pedidas pelos nomes das partes que figurem, por qualquer modo, nos livros de registros.

O legislador estabeleceu o prazo de trinta dias para o registrador elaborar os atos pertinentes à efetivação do registro da propriedade imóvel, que contam desde a recepção do título até o registro da transmissão, oneração ou atos averbatórios. Nesse diapasão expressamente dispõe o artigo 188 da Lei de Registros Públicos.

“Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de trinta dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.”

Preocupou-se legislador em fixar critério determinante, que resulta da ordem cronológica da apresentação do título e seu lançamento no Livro I - Protocolo, assim determinando a prioridade do título, à vista do número de ordem do protocolo, cujo número é dado no momento de entrada do título, por rigorosa numeração sucessiva. Dispõe o art. 182:

“Art. 182. Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.”

Observa-se que no momento da apresentação de um título na Serventia com pedido de registro, independentemente do exame desse título ou de quaisquer exigências fiscais ou de dívida, nos expressos termos do artigo 12, segue-se o lançamento desse título no Livro 1 - Protocolo, não como escolha do registrador responsável, mas em cumprimento ao enunciado no artigo 174, gerando a partir desse lançamento, direitos que terão repercussões externas e internas na transmissão ou oneração do imóvel.

Vejamos alguns dispositivos da **Lei 6.015/73**

"Art. 12. Nenhuma exigência fiscal, ou dívida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante."

Parágrafo Único. Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

Art. 174. O livro n.º 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta lei."

O Código Civil Pátrio de 1916 dispõem no artigo 534 que pela prenotação antecipa os efeitos do registro, revelando a transcendência desse instituto:

"Art. 534. A transcrição datar-se-á do dia, em que se apresenta o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo."

O mestre José Luis Pérez Lasala conceitua:

"El asiento de presentación es la expresión formal en el registro del principio de rogación".

"La finalidad del asiento es hacer constar el momento de la presentación del título en el registro. Para determinar ese momento se consignará la fecha, hora y minuto en que se produce. El asiento ha de hacer-se inmediatamente, en el acto de recibir el título".

O Princípio da Publicidade exige para sua eficácia que a informação verbal ou por certidão da matrícula descreva a situação jurídica do imóvel pertinente, no momento da consulta, de forma que haja segurança jurídica e o público possa confiar plenamente nas informações disponibilizadas.

Assim assevera J. do Amaral Gurgel:

"A publicidade é a garantia dos contratantes; é ela que põe a coberto da fraude a boa fé de terceiros, impedindo as transmissões fraudulentas."

Protocolizado o título, é direito do interessado receber imediatamente documento comprobatório da prenotação de seu título contendo, dentre outros dados, o valor do depósito prévio, a data prevista para entrega do título ou para seu comparecimento na Serventia, bem como, especialmente, o número recebido por esse título no Protocolo e a data do assento.

Assim ensina Maria Sylvia Zanella di Pietro:

"Desde que a pessoa satisfaça às condições legais, ela faz jus à prestação do serviço, sem qualquer distinção de caráter pessoal"

Ingressados os títulos na Serventia, destinados a prenotados ou simplesmente recepcionados para exame e cálculo dos emolumentos, serão estes examinados segundo a precedência, para o que o oficial deverá adotar o melhor regime interno atendendo ao disposto no artigo 11 da Lei de Registros Públicos que assim dispõe:

"Art. 11. Os oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral."

Encontramos melhor explanação nas lições do mestre Celso Antônio Bandeira de Mello que:

"A igualdade é princípio que visa a duplo objetivo, a saber: de um lado propiciar garantia individual (não é sem razão que se acha insculpido em artigo subordinado à rubrica constitucional Direitos e Garantias Individuais") contra perseguições e de outro, tolher favoritismos".

A prenotação e o texto do registro

A publicidade material do registro exige que na escrituração dos atos no Livro 2, aos requisitos formais constantes do art. 176, § 1º, III, da Lei n.º 6.015/73, seja somado o do art. 1.246 do Código Civil, qual seja, a data do dia em que o título foi apresentado ao oficial do registro e este o prenotou no protocolo.

Art. 176 – O livro n. 2 – Registro geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro n.3

§ 1º – A escrituração do livro n. 2 obedecerá às seguintes normas:

III – são requisitos do registro no Livro n. 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuinte do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive juros, se houver.

O registro deve retratar a fiel duração dos efeitos das situações jurídicas depositadas, pena de permitir refletir interpretações que não são determinantes de seu conteúdo, limitando dessa forma o campo da segurança jurídica que é produzida pela publicidade registral.

A omissão do número e da data da prenotação no texto do registro na matrícula do imóvel, exige do usuário que estuda um negócio jurídico mediante certidão de inteiro teor da matrícula, outra certidão complementar tendo como fonte o Livro 1 – Protocolo, onde constem o número e a data da prenotação, porque a exteriorização constante da matrícula – realidade registrada, é apa-

rência semi-desconectada da realidade jurídica, tendo-se em conta a retroatividade dos efeitos do registro à data da prenotação.

Tal situação resultará em uma publicidade parcial, totalmente incompatível com a natureza e os efeitos *erga omnes* dos direitos reais que exigem a exteriorização continuada e organizada das situações jurídicas publicadas no caderno imobiliário.

Assim observemos o seguinte exemplo para melhor compreensão do problema. Imaginemos as informações prestadas por Oficiais Registradores em requisições judiciais ou administrativas (SRF, INSS) sobre bens imóveis que nos últimos cinco anos foram alienados ou adquiridos por determinada pessoa. Porventura algum oficial recorre ao Livro 1 – Protocolo para prestar essas informações, tomando assim como base a data da prenotação do título que deu causa à transmissão, para o efeito de fixar a data da aquisição ou alienação, face ao efeito retroativo da prenotação, ou são essas informações prestadas unicamente com base nas datas dos registros?

A hipótese formulada nos leva ao encontro de uma situação de caráter mais sério, ao constatarmos que a omissão desse dado, poderá originar a proliferação excessiva de ações e recursos que poderiam ser evitados, exatamente porque as postulações, assim como as decisões jurisdicionais, são lastreadas nessas informações. No que tange a fixação de termos prescritivos e decadenciais, observamos que mesmo quando as datas são extraídas diretamente da matrícula, não correspondem à realidade jurídica.

Cancelamento da prenotação

Podemos observar que o legislador estabeleceu que pelo simples transcurso do tempo cessarão os efeitos da prenotação, caso não seja efetivado o registro dentro do lapso de tempo estabelecido, por omissão do interessado em atender às exigências legais, salvo exceções legalmente discriminadas (caso de 2ª hipoteca do artigo 189; da dúvida do artigo 198; de loteamento e desmembramento da Lei 6766/79 e do bem de família, face à publicação de editais com prazos para impugnação), conforme dispõe o art. 205:

“Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.”

Assim tendo como consequência inevitável, a exceção a que se refere o artigo 188, permitindo ultrapassar o prazo fixado de trinta dias para o registrador proceder a todos os atos do registro. Deve ser interpretada do ponto de vista hermenêutico, de forma estrita, ou seja: essa exceção não pode ser ampliada a outras situações, a não ser àquelas expressamente previstas pela legislação, cabendo, assim, ao intérprete observar o marco fixado pelo legislador, não podendo ultrapassá-lo.

Podemos então concluir que o termo estabelecido pelo artigo 205 é improrrogável e peremptório, cujo prazo se conta a partir da data do assento de apresentação do título no Livro 1 de Protocolo, culminando com a extinção definitiva de seus efeitos jurídicos pela caducidade.

Tal colocação nos leva a indagar: Decorrido o trintídio sem o registro por omissão do interessado em atender às exigências formuladas, deve o oficial cancelar a prenotação?

Concluimos em nossos estudos que o oficial não deve cancelar a prenotação, por falta de expressa previsão legal. O lançamento permanece no Protocolo e a extinção de seus efeitos se produz de pleno direito, analisando a extinção dos efeitos do ato.

O Mestre Augustin A. Gordillo em sua obra *Tratado de Derecho administrativo* assim leciona:

“Por lo demás, debe advertirse que, puesto que lo esencial del acto administrativo es su calidad de producir efectos jurídicos, es sobre éstos que opera la extinción: si por cualquier circunstancia se extinguen definitivamente los efectos jurídicos de un acto, él debe también considerarse extinguido, desde el punto de vista jurídico, aunque de hecho la materialidad misma del acto no haya sido sometida a tal proceso extintivo”.

Cancelar implica atividade ou ação do oficial, como nos casos dos cancelamentos das prenotações quando a dúvida é julgada procedente (art. 203, I) e na impugnação do registro de bem de família (art. 264). Daí o preceito do artigo 248, da Lei de Registros Públicos, sobre o modo de efetuar-se cancelamento:

“Art. 248. O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito”.

Neste diapasão, o decreto n.º 4.857/39, no art. 288, preceituava que o cancelamento devia ser feito, *“mediante certidão escrita na coluna de averbações do livro competente”*.

Ressaltamos que decorrido o prazo de trinta dias sem o registro do título, por omissão do interessado em atender às exigências legais, o processo pelo qual cessam os efeitos da prenotação é “automático”, ou seja, “por si mesmo”, de sorte que não há ato de cancelamento da prenotação a ser praticado pelo oficial, senão, simplesmente cessam seus efeitos.

Destacamos a importância da prioridade, determinada pelo número de ordem de lançamento do título no Protocolo, assim como a preferência dos direitos reais determinada pela prioridade.

Opção administrativa

Lei 6.015/73 possui lacunas *in albis* com relação ao prazo destinado ao registrador para qualificação do título, bem como a definição do que seja a omissão do interessado em atender às exigências legais, como implemento que automaticamente põe termo aos efeitos da prenotação e outras situações igualmente importantes.

A E. Corregedoria Geral da Justiça com vistas à padronização de procedimentos nos serviços registrares sob seu poder censório, poderia normatizar a matéria, em relevante contribuição aos usuários dos serviços registrares, ao se adiantar à alteração da Lei de Registros Públicos, que depende de moroso processo legislativo. É desejável a alteração na Lei n.º 6015/73, para a uniformização do procedimento em todo o território nacional.

De forma prática, os princípios norteadores do registro imobiliário, é que se impõe compatibilizar o artigo 205 da Lei de Registros Públicos com:

- a) prazo razoável para a qualificação do título pelo registrador;
 - b) prazo para cumprimento de exigências pelo interessado e reapresentação do título;
 - c) prazo para a requalificação e efetivação do registro.
- Dentro do contexto apresentam-se as seguintes sugestões:

a) do prazo para qualificação do título

Como parâmetro podemos observar que o antigo Regulamento de Registros Públicos - Decreto n.º 4.857 de 09/11/1939, fixava no parágrafo 1º, do artigo 215, o prazo im-

prorrogável de 5 dias para que o oficial procedesse à qualificação do título e formulação das exigências legais. A Lei 6.015/73, foi omissa a respeito.

Por seu turno, a Lei n.º 4.591, de 16/12/1964, fixou no parágrafo 6º, do artigo 32, o prazo de 15 dias para o exame e formulação de exigências nos pedidos de registros de condomínios e incorporações, de onde se deduz que o prazo para qualificação de outros títulos, de menor complexidade deverá ser ainda menor.

Art 32 – O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após arquivados no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

...

Parágrafo sexto – Os oficiais de registro de imóveis terão 15 (quinze) dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 (quinze) dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência o oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

b) do prazo para cumprimento das exigências e reapresentação do título.

A legislação anterior permitia que o oficial concedesse ao apresentante, prazo razoável para que o mesmo colocasse o documento em conformidade com a lei. A Lei de Registros Públicos, em vigor, é omissa no tocante a essa circunstância, o que representa uma sensível lacuna que pode dar origem a muitos conflitos.

Concluimos portanto que o interessado poderá utilizar os dias restantes para cumprir as exigências formuladas, reapresentando seu título com as exigências cumpridas até o trigésimo dia.

De boa conduta, a nota de devolução deveria trazer advertência do prazo restante para cumprimento das exigências, com a observação de que decorrido esse prazo sem que fosse o título reapresentado, e cumpridas as exigências, cessariam automaticamente os efeitos da prenotação nos termos do art. 205.

Art 205 – Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Tal procedimento seria de suma importância, visto que, na maioria das vezes, o interessado desconhece os rigorosos prazos previstos em lei. Além disso, a nota de devolução seria documento hábil para solicitar apressamento na expedição de documentos perante outras repartições.

Grande parte das exigências é feita com vistas ao aperfeiçoamento dos títulos através de re-ratificações, aditamentos ou complementações de dados por meio de certidões.

Coerente nos parece ser o prazo nos serviços notariais e registrais. As certidões são expedidas no prazo improrrogável de cinco dias.

c) do prazo para requalificação e efetivação do registro

Reapresentado o título dentro do trintídio, fica evidente a diligência do interessado em atender às exigências legais, excluídas, por isso, sua omissão, que determinaria o fim dos efeitos da prenotação, devendo o registrador em seguida proceder ao registro.

O reexame do título será facilitado, visto que o conferente dispõe da nota de devolução com as exigências então formuladas.

Quando o interessado apresentar o título no trigésimo dia, o oficial deverá diligenciar para que o registro seja efetivado preferencialmente até o primeiro dia útil seguinte.

Tal vislumbamento decorre das indicações constantes dos artigos 190 e 191:

Art. 190 – Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais, contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Art. 191 – Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, 1 (um) dia útil.

Conforme o escopo do artigo 10, todos os títulos apresentados no horário regulamentar e que não forem registrados até a hora de encerramento do serviço aguardarão o dia seguinte, quando serão registrados preferencialmente aos apresentados nesse dia, a não ser que o oficial opte pela prorrogação do expediente constante do artigo 208.

Art. 208 – O registro começado dentro das horas fixadas não será interrompido, salvo motivo de força maior declarado, prorrogando-se o expediente até ser concluído.

Prorrogar a vigência dos efeitos da prenotação vencido o trintídio é a parte nevrálgica da questão. De pronto atente-se que a prorrogação do prazo dos efeitos da prenotação deverá ser por mais trinta dias ou pelo prazo que for fixado.

Uma prorrogação indefinida *sine die*, ou muito prolongada, pode se constituir em burla aos princípios registrais.

A prorrogação do prazo dos efeitos da prenotação ou da repristinação desses efeitos, sob a alegação da ocorrência de força maior ou de fato inevitável, imprevisível ou estranho à vontade do interessado, que o impossibilitou de cumprir as exigências legais dentro do prazo do artigo 205, deverá ser apurada em procedimento próprio, visto que pelas repercussões jurídicas que produz não permite que venha basear-se em vagas lembranças pessoais do oficial e em outros elementos desse tipo.

Mas é de rigor a devida formalização, legitimando assim seus resultados, e ainda, porque serão analisados aspectos intrínsecos que determinarão se houve omissão ou negligência por parte do interessado.

Consideremos assim três hipóteses:

1ª - Suponhamos que não existam prenotações posteriores de títulos que instrumentem direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel. Nesse caso, mediante requerimento ao oficial, o interessado poderá aduzir as razões da demora em cumprir as exigências, dispensada a prova do motivo alegado a critério do oficial, responsabilizando-se entretanto o requerente, por suas declarações.

Aceita a justificativa, prorrogam-se o prazo ou repristinam-se os efeitos da prenotação, conforme o caso, devendo o oficial arquivar o requerimento com o despacho por ele proferido. Em caso de indeferimento, sempre com despacho fundamentado, não se conformando o apresentante, caberá recurso ao Corregedor Permanente e ao Corregedor Geral da Justiça.

2ª - Existindo prenotações de títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o imóvel, caberá ao interessado diligenciar tempestivamente no sentido da manutenção dos efeitos da prenotação.

A justificativa deverá ser feita perante o Judiciário, por propositura de ação declaratória ou de outra natureza cabível na espécie, dentro do trintídio.

O Judiciário examinará os pressupostos do fato e as provas de sua ocorrência. A medida, repita-se, deverá ser proposta e comunicada ao oficial dentro do trintídio. Nessa vertente suspendem-se os prazos e os efeitos da prenotação até decisão final.

Assim, não agindo o interessado, ou se o fizer fora do trintídio, não poderá beneficiar-se dos efeitos da prenotação. Efeitos estes, que terão cessado irremediavelmente pela sua inércia ou negligência. É que segundo se deduz das disposições dos artigos 190 e 191, um dia útil após o perecimento dos efeitos da prenotação, ou em dias seguintes, o oficial terá qualificado e registrado os títulos prenotados posteriormente.

3ª - Outra hipótese a ser considerada é a da demora do oficial. Pode ocorrer que o oficial deixe de proceder ao registro dentro do prazo de trinta dias contados da prenotação, por negligência, má fé ou até por acúmulo de trabalho ou ainda por outras circunstâncias alheias à sua vontade. Pode ocorrer também, que o interessado cumpra as exigências e o oficial formule outras. A solução que parece mais viável é a prorrogação ou repristinação dos efeitos da prenotação, sempre mediante procedimento que será microfilmado ou ficará arquivado em pasta própria na Serventia.

a) Inexistindo prenotações de títulos pelos quais se constituam direitos contraditórios, fará o oficial certidão circunstanciada, declinando os fatos que motivaram a demora e fixando novo prazo, que não excederá a trinta dias, para efetivar o registro, cujo prazo fluirá a partir do vencimento do trintídio.

b) Caso haja prenotações de títulos que instrumentem direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, o oficial deverá dirigir representação ao Juiz Corregedor Permanente, declinando os fatos que motivaram a demora. O juiz prorrogará o prazo por despacho, ou, caso já excedido o trintídio, repristinará os efeitos da prenotação fixando novo prazo que não excederá a trinta dias para o oficial efetivar o registro. Do indeferimento caberá recurso ao Corregedor Geral da Justiça.

Considerações finais

O legislador fixou o prazo de trinta dias para o registrador processar todos os atos pertinentes ao registro da propriedade imóvel, que vão da recepção do título ao registro da transmissão ou oneração do imóvel, ou ainda atos averbatórios, até porque se presume que todos os títulos que aportam ao Protocolo, estão em condições de acesso ao digesto legal.

Os títulos apresentados devem ser lançados no Livro de Protocolo, salvante os títulos exibidos com pedido expresso de exame e cálculo de emolumentos.

O lançamento incontinentemente de todos os títulos no protocolo não é mera opção do oficial, senão integra de elenco de deveres do registrador da propriedade imóvel, com vistas à publicidade.

O interessado tem o direito de receber no momento da apresentação de seu título no Registro, um documento onde conste dentre outros dados, a data e o número da prenotação do título.

Necessário se faz constar do texto do registro o número e a data da prenotação (art. 1.246 CC), bem como estampar no título esses mesmos dados (art. 183 LRP).

Art. 1.246 C.C – O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. LRP – Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação.

Observando o princípio da igualdade dos usuários perante o serviço público, o oficial deverá adotar regime de qualificação dos títulos, rigorosamente de acordo com a precedência da apresentação, já que a publicidade material do registro exige que dos atos escriturados no Livro 2 constem o número e a data da prenotação do título, para o efeito informativo da realidade jurídica inscrita, tendo-se em conta a retroatividade dos efeitos do registro à data da prenotação.

Ainda que decorridos trinta dias sem a efetivação do registro, o oficial não deve cancelar a prenotação por falta de expressão previsão legal. O lançamento permanece no protocolo e a extinção de seus efeitos por si mesmo se produz de pleno direito.

Observadas as lacunas existentes na Lei 6.015/73, impõe-se compatibilizar o art. 208, com prazos razoáveis para a qualificação do título pelo registrador, para cumprimento das exigências pelo interessado e reapresentação do título, e ainda prazo para requalificação e efetivação do registro.

O presente assunto é vasto, merecedor de elaborado estudo por todos os instrumentadores do direito, que com o resultado das suas pesquisas irão dirimir dúvidas e controvérsias nascidas dos atos daqueles que formam a comunidade jurídica de nosso país, e que deverão empreender esforços ilimitados a garantir o imutável direito à propriedade.

O imóvel hoje consagra sua importância não mais como mera propriedade, mas de suma importância por sua função social, sonho atávico de qualquer homem. Cabe-nos cumprir com o objetivo social de efetivar leis que consagrem os basilares conceitos de uma sociedade organizada e equitativa que adubará a frondosa árvore do Direito, renovando os conceitos éticos e humanísticos.

Artigo enviado em 13/08/2004, aceito em 03/09/2004.