



Princípio da Concentração

UM NOVO PRINCÍPIO FORMADOR DO DIREITO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO
E O
PROJETO DE LEI Nº 5.951/2009

João Pedro Lamana Paiva
Registrador e Tabelião de Protesto
www.lamanapaiva.com.br

Sapucaia do Sul-RS/novembro/2010

Introdução

O Sistema Registral brasileiro é de natureza MISTA, podendo ser:

CONSTITUTIVO: cria um direito e gera a ficção de conhecimento para o Brasil e o Mundo.

É Constitutivo em relação aos atos de oneração e às transmissões inter vivos

DECLARATIVO: limita-se a declarar a existência de um direito preexistente.

É Declaratório também nas aquisições originárias e causa *mortis*, bem como nos títulos de divisão, judiciais ou extrajudiciais

Os sistemas de registros servem para criar, modificar, declarar e extinguir direitos no plano da normalidade da vida em sociedade. Assim como o juiz atua visando restabelecer a ordem quando rompida, criando, modificando, extinguindo e declarando direitos, o registrador e os demais agentes/órgãos de registros atuam na vida normal da sociedade com os mesmos propósitos.

Segurança jurídica do sistema

O Sistema Registral Brasileiro admitiu a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252 da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e seguintes do Código Civil).

O sistema da Lei nº 6.015/73

A Lei 6.015, desde sua vigência a partir de 1976, instituiu o **sistema de matrícula (fólio real)** para os imóveis em todo o país, abandonando o sistema de inscrições e transcrições vigente até então.

A matrícula imobiliária

A matriculação dos imóveis fez com que o sistema registral imobiliário brasileiro fosse modernizado já que origina um histórico completo relativo aos imóveis, formando um verdadeiro "curriculum vitae" de cada unidade imobiliária.

Falando na matrícula, aqui no Rio Grande do Sul há a possibilidade de se fazer constar o desenho gráfico do imóvel no fólio real.

30.235
MATRÍCULA

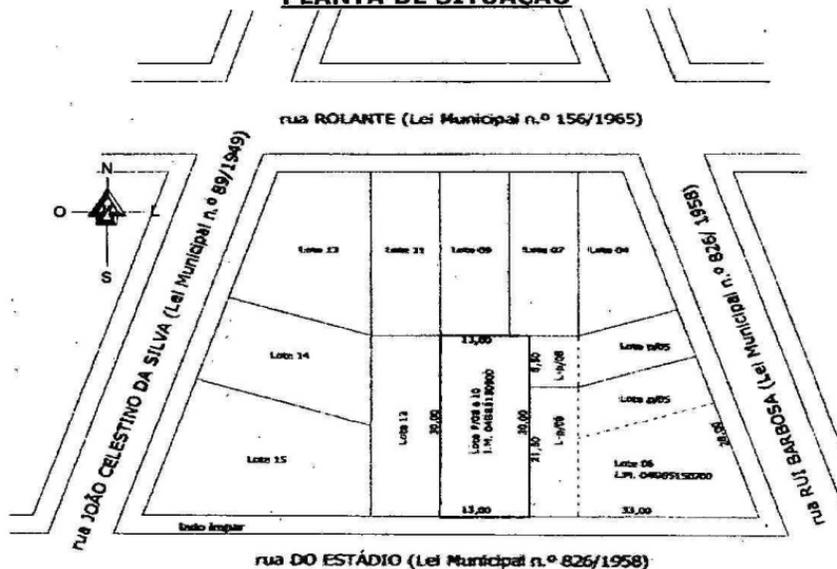
SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL — RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Sapucaia do Sul, 24 de fevereiro de 2010

FICHA	MATRÍCULA
1	30.235

IMÓVEL - TERRENO URBANO constituído de parte do lote número oito (**P-8**) e do lote número dez (**10**) quadra número seis (**6**) da planta do loteamento denominado de "**Vila Santa Terezinha**", que no mapeamento geral corresponde ao lote número nove (**9**) da quadra número quinze (**15**) do setor **04G85**, de forma retangular, com a área superficial de trezentos e noventa metros quadrados (**390,00m²**), situado na Rua Do Estádio, lado ÍMPAR, **Centro**, nesta cidade, distante a face leste, trinta e três metros (**33,00m**) da esquina formada com a Rua Rui Barbosa, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de treze (**13,00m**), com o lote número nove (9), de propriedade de Fulano de Tal e com parte do lote número sete (P-7), de propriedade de Beltrano ; **AO SUL**, na mesma extensão, com o alinhamento da Rua Do Estádio, onde faz frente; **AO LESTE**, na extensão de trinta metros (**30,00m**), com parte restante do lote número oito (8), parte de propriedade de Cicrano e parte de propriedade de ; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com o lote número doze (12), de propriedade de

PLANTA DE SITUAÇÃO



QUARTEIRÃO - O quarteirão é formado pelas Ruas Do Estádio, Rui Barbosa, Rolante e João Celestino da Silva.-

PROPRIETÁRIOS - **FULANO DE TAL**....., empresário, com RG sob o número , expedida pela SSP/RS, em 15/09/1990, filho de e de e com CPF/MF sob o número e sua esposa **BELTRANA** , do lar, com RG sob o número , expedida pela SSP/RS, em 25/01/1984, filha de

CONTINUA NO VERSO

Princípio da Concentração - SURGIMENTO E DESENVOLVIMENTO

Origem doutrinária do princípio

O denominado “**princípio da concentração**” surgiu na doutrina registral imobiliária como construção resultante dos estudos realizados por Décio Antônio Erpen (Desembargador aposentado do TJRS) e João Pedro Lamana Paiva (Registrador Imobiliário no RS), com a adesão do Registrador de Imóveis gaúcho Mario Pazutti Mezzari.

No Brasil, já no ano de 2000, por ocasião do **XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Vitória (ES)**, foi apresentado o trabalho “*A autonomia registral e o princípio da concentração*”, publicado posteriormente no livro ***Registro de imóveis; estudos de direito registral imobiliário***, edição de Sérgio Fabris Editor, em 2002, sob a coordenação de Sérgio Jacomino (do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil - IRIB).

O princípio no exterior

No exterior, foi apresentado pioneiramente, por seus idealizadores, por ocasião da **2ª Jornada Ibero-americana de Direito Registral**, ocorrida em Havana (Cuba), no ano de 2001, quando recebeu atenção especial entre as conclusões daquele conclave.

Esse tema mereceu destaque na Relatoria final, onde se fez consignar a seguinte passagem:

“Estudiar la propuesta del Delegado Brasileño con relación al principio de la Concentración de los Actos Administrativos y Judiciales de manera estén contenidos en el Folio Real a fin de poseer una verdadera historia de la finca.”

Desenvolvimento do princípio

Em 2004, sob a forma de um artigo intitulado “*Princípio do registro imobiliário formal*”, foi desenvolvido no livro “*Introdução ao Direito Notarial e Registral*”, também publicado pela editora Sérgio Fabris de Porto Alegre.

Posteriormente a isso, sua divulgação tem sido ampla em artigos de doutrina, conferências, palestras e aulas em cursos de Direito Notarial e Registral, fazendo com que, pela consistência de suas idéias inspiradoras, passasse a ser disseminado no meio jurídico em todo o país.

Referências na doutrina

Na atualidade, o **princípio da concentração** já é referido amplamente na doutrina brasileira de Direito Registral e Imobiliário podendo ser citados, dentre outros autores:

MEZZARI, Mario Pazutti. *União estável; questões instrumentais e registrárias*, p.3, disponível em <http://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/>.

PASSARELI, Luciano Lopes. *O princípio da boa-fé registral: necessidade de sua adoção para as incorporações e loteamentos*. Monografia que recebeu distinção no II Prêmio Abecip de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança, (<http://www.arpenbrasil.org.br/>).

PASSOS, Tatiana. *Registro de imóveis para profissionais do direito*. 2.^a ed. Editora Russel, 2008. p.404.

MELO, Marcelo Augusto Santana. – com outros autores. *Registro de Imóveis e Meio Ambiente. (Série direito registral e notarial/coordenação Sérgio Jacomino)* Saraiva, 2010. p.38.

STIFELMAN, Anelise Grehs. *O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente*. Disponível em http://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/AneliseGrehsStifelmano_RITutelaMeioAmbiente.pdf

O princípio na jurisprudência

Já começam a surgir julgados, especialmente no TJRS, reconhecendo a aplicação do **princípio da concentração** registral:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVERBAÇÃO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. É medida que visa dar publicidade, respaldada no **princípio da concentração** que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. AGRAVO NEGADO. (Agravado de Instrumento Nº 70006893515, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felipe Schmitz, Julgado em 11/11/2003).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE TESTAMENTO. AVERBAÇÃO DA LIDE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (ART. 273 CPC). AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. Admite-se a averbação da lide no registro imobiliário, visando dar publicidade, respaldada no **princípio da concentração** que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. A presença da verossimilhança da alegação, atestada por prova inequívoca, e o receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 273, I, do CPC) são pressupostos que devem estar presentes para a concessão de tutela antecipada. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70030685432, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 30/09/2009).

Visão do TRF da 4ª Região

Em um documento intitulado "*Meio Ambiente, reserva legal e o princípio da publicidade*", elaborado como texto-base para o Seminário sobre Georreferenciamento e o Registro de Imóveis, promovido pelo IRIB, em 2004, o TRF/4, mesmo reconhecendo que sua jurisprudência não admite, em muitas situações, a plenitude do **princípio da concentração**, faz referência à essência desse instituto de Direito Registral e reconhece sua importância, propugnando pelo alargamento da visão sobre as novas funções dos registradores na atualidade.

Inserção do princípio na CNNR-RS

Conforme reconhece Mário Mezzari (*op. cit.* p. 3), o **princípio da concentração** também foi inserido na Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral de Justiça do RS, ainda que não citado expressamente no rol de princípios de seu art. 315, por ter, em seu contexto, "admitido como averbáveis várias situações jurídicas que a doutrina clássica negava acesso ao registro imobiliário".

Princípio da Concentração - NOÇÃO, FUNDAMENTO E ALCANCE

Noção

O **princípio da publicidade** apregoa que o **conhecimento** amplo dado ao ato registral, tão logo ele seja editado, faz com que se torne **oponível** aos interesses das demais pessoas, materializando-se através da respectiva **certidão**.

O **princípio da concentração** é um corolário importante do princípio da publicidade porque vai definir qual o **conteúdo** de atos registrares passíveis de figurarem na **matrícula do imóvel** de modo que possam ser publicizados e opostos a terceiros a partir da respectiva certidão.

PUBLICIDADE X CLANDESTINIDADE

O direito só protege aquilo a que é dado conhecer.

O conhecimento público se dá através dos órgãos de registros públicos, que incluem outros além do Registro de Imóveis, porque quando a sociedade compreender a importância dos registros passará a dar mais importância ao R.I.

SÚMULAS 375 e 435 do STJ.

Fundamento

O princípio da concentração fundamenta-se em que a **matrícula** (fólio real ou álbum imobiliário) deve ser tão completa de informações quanto possível, de forma que dispense diligências a outras fontes de informação relativas ao imóvel, fazendo com que essa fonte única de informação seja sinônimo de **segurança jurídica**.

Conflito originador do princípio

Esse princípio nasceu a partir da discussão doutrinária acerca de serem ou não exaustivos, os atos e títulos passíveis de registro/averbação enumerados no art. 167 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), relativamente às hipóteses registrais que admitem ingresso no álbum imobiliário.

Alcance do princípio

Assim, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na matrícula.

Dos atos a incluir na matrícula

Dessa forma, devem ser incluídos na matrícula imobiliária para que esta cumpra sua finalidade de repositório único de informações sobre o imóvel:

- Os atos translativos da propriedade;
- As instituições de direitos reais;
- Os atos judiciais e administrativos;
- Os atos de outra natureza que digam respeito à situação jurídica em que o imóvel se encontra.

Dos atos em espécie (passíveis de lançamento na matrícula)

- Os atos judiciais que restringem a propriedade;
- Os atos judiciais constritivos (penhoras, arrestos, seqüestros, embargos), ainda que acautelatórios);
- As declarações judiciais de indisponibilidade;
- As ações pessoais reipersecutórias e as reais;
- Os decretos de utilidade pública;
- As imissões nas expropriações;
- Os decretos de falência;
- Os tombamentos;
- Os comodatos;
- As servidões administrativas;
- Os protestos contra a alienação de bens;
- Os arrendamentos e as parcerias.

Princípio da Concentração - TENDÊNCIA DE AMPLIAÇÃO

Situações da legislação já existente

Muitas situações previstas na legislação extravagante, já existente em matéria de registros públicos, têm feito com que se firme cada vez mais o princípio da concentração e se amplie a razoabilidade da idéia de que a **concentração na matrícula** é a melhor forma de se obter informação rápida e precisa sobre o imóvel.

Algumas situações concretas

Alguns exemplos de que as situações previstas no art. 167 da LRP não constituem rol exaustivo:

Transferência ou caução do direito de participação sobre a lavra pelo proprietário da terra minerada (art. 12 do Decreto-Lei nº 227/67) só oponível contra terceiros depois da inscrição no RI;

Emissão de debêntures pela S.A. (art. 98, § 2º da Lei nº 6.404/76) condicionada ao registro da escritura de emissão no RI de sua sede;

O gravame de perpetuidade de florestas (art. 21, § 1º da Lei nº 9.985/2000) por termo de compromisso perante o órgão ambiental, averbado no RI.

Ampliação do princípio

O surgimento de novas leis, que espelham o aspecto cada vez mais dinâmico e complexo da sociedade moderna, põem em relevo outras tantas situações que passam a exigir o lançamento das respectivas informações na matrícula do imóvel enquanto fonte única de publicidade a seu respeito e como sinônimo de certeza na obtenção de segurança jurídica em relação à propriedade imobiliária e aos negócios que envolve.

Outras situações atuais

Cresce o número de situações cujo mais adequado meio de publicidade é sua inserção na matrícula ressaltando a importância do **princípio da concentração**, tais como:

O confisco de áreas utilizadas para o cultivo de plantas psicotrópicas, por sentenças criminais;

As questões ambientais que têm gerado necessidade de obter informação adequada:

o registro dos passivos ambientais criados sobre os imóveis (aterros sanitários, aterros industriais, áreas contaminadas), assim como os inventários de áreas de preservação permanente, de reserva florestal legal, de florestas plantadas, de recursos hídricos existentes e a instituição de reservas ambientais públicas e privadas, **bem como os termos de ajustamentos de condutas celebrados entre o Ministério Público e as Pessoas Naturais e/ou Jurídicas.**

O Projeto de Lei nº 5.951/2009

O princípio da concentração é tão importante e já está de tal forma consagrado no âmbito do Direito Registral Imobiliário que a legislação registral está sendo objeto de alterações profundas no sentido de explicitar sua importância e aplicação.

Essa realidade é espelhada pelo que se contém no Projeto de Lei nº 5.951/2009.

De acordo com esse projeto de autoria do Deputado Índio da Costa, tendo como relator o Deputado Zenaldo Coutinho pela primeira vez na legislação pátria são enunciados os princípios jurídicos informadores do Direito Registral Imobiliário, estando, dentre eles, o princípio da concentração.

O Projeto de Lei nº 5.951/2009 (os princípios de direito registral)

Assim dispõe o projeto:

Art. 2º Os negócios jurídicos celebrados com base nos assentos dos Registros Públicos estão protegidos pelo princípio da boa-fé, na forma da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações promovidas por esta lei.

Parágrafo único. Para alcançar a finalidade desta lei, seus dispositivos devem ser interpretados de forma sistemática, harmônica e coerente com os princípios informativos do direito registral, em especial, os da legalidade, inscrição, fé pública, continuidade, territorialidade, concentração, especialidade e prioridade."

Noções sobre os princípios referidos no projeto

Como podemos ver, além do princípio da concentração, são referidos muitos outros **princípios** informadores do direito registral imobiliário, na alteração proposta para o texto da Lei nº 6.015/73, fazendo com que esses princípios, desenvolvidos pela doutrina, passem a ser de observância obrigatória no Direito brasileiro, sugerindo, assim, que se aborde uma breve noção acerca de seu significado.

Princípio da legalidade

Esse princípio impõe o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos. Os títulos dotados de algum óbice legal não podem ser objeto de registro, podendo, o Oficial ou seu preposto, fazer exigências por escrito para que o título seja convalidado.

DISPOSITIVOS LEGAIS:

Art. 198 e 289 da Lei nº 6.015/73;

Art. 315, XIII, do Provimento nº 32/2006-CGJ/RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral).

Princípio da inscrição

Também chamado de princípio da obrigatoriedade, impõe o lançamento dos atos sujeitos a registro e/ou averbação no livro próprio, como corolário da eficácia jurídica, tendo por finalidade dar aos atos segurança e oponibilidade perante terceiros. É a aplicação da máxima popular: "*Quem não registra não é dono*".

DISPOSITIVOS LEGAIS:

Art. 1.245 e § 1º do Código Civil.

Art. 167, I e II; arts. 168 e 169 da Lei nº 6.015/73.

Princípio da fé pública

A fé pública atribuída aos Notários e Registradores afirma a certeza e a veracidade dos atos registrais/notariais realizados. Os traslados e as certidões são os documentos representativos da fé pública, pois geram autenticidade, segurança e eficácia jurídica aos atos praticados nas Serventias de Notas e de Registros Públicos.

DISPOSITIVOS LEGAIS:

Art. 3º da Lei nº 8.935/94;

Arts. 315, I, do Provimento nº 32/2006-CGJ-RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral).

Princípio da continuidade

Também chamado de princípio do trato sucessivo, impede o lançamento de qualquer ato registral sem a existência de registro anterior, obrigando a menção das referências originárias, derivadas e sucessivas da propriedade sobre o imóvel.

DISPOSITIVOS LEGAIS:

Arts. 195, 196, 197, 222, 223, 225, 228, 229 e 237 da Lei nº 6.015/73;

Art. 315, VI, do Provimento nº 32/2006-CGJ-RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral).

Princípio da territorialidade

Delimita a atuação do Registrador Imobiliário. O exercício das funções delegadas do Ofício Imobiliário deverão ser realizadas dentro da área territorial definida em lei, sob pena de nulidade.

DISPOSITIVOS LEGAIS:

Art. 169 da Lei nº 6.015/73;

Art. 315, V do Provimento nº 32/2006-CGJ-RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral).

Princípio da especialidade

Exige a plena e perfeita identificação do imóvel (urbano ou rural) e do titular do direito real nos documentos, através da indicação precisa das medidas, características e confrontações (especialidade objetiva), bem como da qualificação completa (especialidade subjetiva).

DISPOSITIVOS LEGAIS:

Art. 176, §1º, II, itens 3 e 4; e arts. 222 e 225 da Lei nº 6.015/73;

Art. 315, X do Provimento nº 32/2006-CGJ-RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral).

Princípio da prioridade

Confere ao primeiro que apresentar o título para registro/averbação, a preferência na realização do ato e, assim, a prioridade do direito real oponível *erga omnes*. Vale aqui a máxima: "*O Direito não socorre aos que dormem*".

O lançamento do título no Livro Protocolo, com a aquisição do número de ordem, determina a precedência do direito real.

DISPOSITIVOS LEGAIS:

Art. 174 e art. 182 ao 186 da Lei nº 6.015/73;

Art. 315, VII do Provimento nº 32/2006-CGJ-RS (Consolidação Normativa Notarial e Registral).

O Projeto de Lei nº 5.951/2009 e o princípio da concentração

As modificações propostas, pelo projeto, para o texto da LRP (Lei 6.015/73) são exemplos significativos da operacionalização, pelo texto legal, do **princípio da concentração**, especialmente pela nova redação dada aos artigos 169, 176, 239, 244, 246 e 247, textualmente:

"Art. 176 - O Livro de Registro Geral será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167."

"Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e serão efetuados no serviço de Registro Público a que pertence a circunscrição do imóvel..."

"Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis serão averbados depois de pagos os emolumentos pela parte interessada para averbação em cumprimento a mandado ou por certidão do escrivão.

Parágrafo único. Após exame do título prenotado e havendo impossibilidade da averbação determinada, o oficial informará ao juiz as exigências existentes, hipótese em que os efeitos da pré-notação perderão sua eficácia por determinação judicial ou cancelada a requerimento do credor."

"Art. 244. As escrituras antenupciais e contratos relativos a regime patrimonial em união estável somente serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade das partes, para ciência de terceiros."

"**Art. 246.** Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Parágrafo único. As averbações de edificação, reconstrução, demolição, desmembramento, unificação de imóveis, mudança de numeração de prédio, alteração do nome por casamento ou desquite ou outras circunstâncias somente a requerimento dos interessados com firma reconhecida, comprovada por documento fornecido pelo órgão competente."

"**Art. 247.** As indisponibilidades de bens são averbadas na matrícula e se o imóvel constar registrado em nome de terceiros, o oficial, antes de efetuar o ato, deve informar ao juiz que as determinou."

A apresentação de sucessivas **emendas** a esse Projeto de Lei, tende a ampliar ainda mais o **princípio da concentração** porque fazem um detalhamento de mais e mais atos a constituírem objeto de publicidade através da matrícula imobiliária.

O princípio da concentração e a segurança jurídica

Assim, o aperfeiçoamento da legislação registral provocará uma **ampliação da força** do princípio da concentração.

Se a lei vier a estabelecer uma **presunção absoluta** de conhecimento por parte de terceiros quanto aos direitos inseridos na matrícula, a **força probatória** da certidão de matrícula será bastante aumentada.

Essa auto-suficiência da matrícula significará ampliação de **segurança jurídica** aos negócios imobiliários.

A consagração do princípio da concentração

Como podemos ver, nada, absolutamente nada, relativo ao imóvel, deve ficar alheio à indicação na matrícula: esse é o **princípio da concentração**, que reconhece no Registro de Imóveis a força atrativa de todos os fatos relevantes aos bens imóveis, servindo como um ímã aos títulos que interessam juridicamente à sociedade.

Muito obrigado!

João Pedro Lamana Paiva
www.lamanapaiva.com.br
cartório@lamanapaiva.com.br

**COMENTÁRIOS AO PROJETO DE LEI nº 5.951/2009
(ALTERAÇÕES À LEI Nº 6.015/73 – LRP)**

ASPECTOS IMPORTANTES RELATIVOS AO REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro ou averbação?

A nova redação proposta para o art. 167 da Lei nº 6.015/73 visa a fazer uma adequação de critérios quanto aos **atos registráveis e averbáveis**, pretendendo concentrar, na matrícula, a totalidade desses atos, inclusive com a **extinção** do Livro R-3 (Registro Auxiliar).

Estabelece a Lei que a qualificação do ato como de **registro ou averbação**, quando não definida objetivamente por lei, dar-se-á por sua *natureza jurídica*.

Art. 167 da LRP

Dessa forma, o art. 167 da Lei 6.015/73, na sua nova redação, procura ser **exaustivo** quanto aos atos que devem ser **REGISTRADOS** e quanto aos que devem ser **AVERBADOS**, atualizando seu texto a várias situações legais hoje não contempladas e que provocam inúmeras discussões, especialmente porque há **diferença no valor dos emolumentos a cobrar** quando o ato é de registro e quando é de averbação.

Art. 173 da LRP

Além de confirmar a extinção do Livro R-3 (Registro Auxiliar), a nova redação desse dispositivo admite a digitalização de todos os livros (Protocolo, Registro Geral, Indicador Real e Indicador Pessoal), o que é compatível com a introdução do registro eletrônico, ressalvando, entretanto, que os livros serão mantidos, também, fisicamente impressos e encadernados, (§ 2º do art. 3º).

Artigos 174 e 175 da LRP

Esses dispositivos referem-se ao **Livro Protocolo**, que poderá ser realizado por meio eletrônico, preservando a maioria dos requisitos atuais. Não mais referirá, entretanto, quais os atos cuja formalização é solicitada pelo apresentante, mas a **natureza do negócio jurídico** objeto do título protocolado.

Artigos 176 e 177 da LRP

Esses dispositivos referem-se ao Registro Geral, que se destinará somente ao registro ou averbação dos atos a que se refere o art. 167 e à **averbação** de atos anteriormente atribuídos ao Livro R-3 (Registro Auxiliar), que será extinto:

Emissão de debêntures e garantias de sua emissão;
Cédulas de crédito com garantia real;
Convenções de condomínio.

Comentários ao art. 176

Essa questão trazida pela nova redação pretendida para o art. 176 é muito delicada em razão da grande perda de receita que implicará aos Registros Imobiliários do interior do país, que tradicionalmente registram **cédulas de crédito**, ainda que não possuem garantia real (pignoratícias, bancárias, rurais, etc.).

Quanto às emissões de **debêntures** e suas garantias, não há maiores implicações porque representam uma instituição que já estava extinta há bastante tempo.

Quanto às **convenções de condomínio**, há uma necessidade específica de qualificação e registro desse título, que não será suprido por simples averbação.

Em razão desses aspectos é que propugnamos pela **manutenção do Livro R-3** (Registro Auxiliar).

Artigos 179 e 180 da LRP

É dada nova redação aos dispositivos que disciplinam os Livros **Indicador Real** e **Indicador Pessoal**.

A disciplina legal é praticamente a mesma da lei atual só que passa a ser facultada aos Oficiais a utilização de **livro digital** e sistema informatizado de **gerenciamento eletrônico de dados** facilitando as buscas na prática dos atos e expedição de certidões.

Artigos 188 e 191 da LRP

A nova redação desses dois dispositivos da LRP também está relacionada ao **protocolo** dos títulos e procura esclarecer:

Prazos: 15 dias para exame e 30 dias, após o exame, para o registro, com ou sem impugnação. Assim, os prazos para adequação e registro terminam juntos.

Ordem de preferência: para títulos apresentados no mesmo dia, a preferência é daquele de menor número na ordem de prenotação.

Artigos 194 e 196 da LRP

A nova redação do art. 194 autoriza a que os títulos lavrados na forma de **instrumentos particulares** e registrados em Serviço de Registros Públicos sejam **digitalizados** para facilitar o fornecimento de certidões.

A nova redação do art. 196 refere-se a **imóveis não-matriculados** em nome do outorgante do título, aos quais deverá ser exigida a matrícula, que será feita com os elementos do registro (existente na Serventia) e os dados constantes do título apresentado.

Art. 197 da LRP

A nova redação do art. 197 prevê que, quando o imóvel ainda **não matriculado** tiver seu registro depositado em serviço registral de **outra circunscrição**, o título apresentado deverá estar acompanhado de certidão atualizada de ônus reais, expedida pelo registro originário.

Art. 198 da LRP

A nova redação proposta ao art. 198 altera disposições relativas ao **procedimento de dúvida**.

A alteração no inciso I do referido artigo autoriza a que a suscitação da dúvida seja **averbada na matrícula** do imóvel, para que conste de eventual **certidão de ônus**, expedida enquanto não julgada a dúvida.

Art. 203 da LRP

Essa alteração proposta ao art. 203 também diz respeito ao procedimento de dúvida.

Faculta ao Oficial, no caso de julgamento de **improcedência** da dúvida suscitada, que possa **anotar** a decisão judicial proferida tanto na coluna correspondente do **Protocolo** como no **Indicador Real**.

Art. 206 da LRP

A alteração proposta ao art. 206 propicia a **devolução de emolumentos** nos casos de impossibilidade de realização do registro e também no caso de desistência da realização do registro por parte do interessado. Nessas hipóteses a **prenotação** será cancelada.

Serão deduzidos dos emolumentos depositados, somente o valor correspondente às **buscas realizadas** não podendo haver dedução relativa à prenotação, como autoriza atualmente a lei.

A desistência, com a respectiva restituição de emolumentos, só terá lugar se o ato registral ainda não tiver sido realizado.

Artigos 210 e 214 da LRP

A nova redação proposta para o art. 210 autoriza a que somente o **Oficial** e seu **Substituto** subscrevam e encerrem os atos, não mais podendo ser autorizados outros prepostos.

A nova redação proposta para o art. 214 esclarece que o **cancelamento de registro** cuja invalidade tenha sido demonstrada independente de ação judicial específica depende de autorização do juiz competente em matéria de registros públicos.

Artigos 215 e 216 da LRP

A nova redação proposta ao art. 215 estabelece que a realização de **registros de alienação ou de oneração** de bens pertencentes à massa, após a **averbação** da decretação da **falência**, só podem ser realizadas com autorização do juízo falimentar.

A nova redação proposta ao art. 216 não mais autoriza a **retificação ou anulação** do registro de **alienação** por efeito de julgado em processo de fraude de execução, só admitindo por sentença específica ou por efeito de julgado que declare a nulidade de ato jurídico.

Art. 222 da LRP

A nova redação proposta ao art. 222 fixa requisitos específicos na lavratura de instrumentos públicos pelos tabeliães e escrivães judiciais (somente escrituras, cartas de sentença, formais de partilha e cartas de adjudicação), exigindo que façam referência à matrícula do imóvel, registro anterior e circunscrição a que pertence o imóvel.

Art. 225 da LRP

A nova redação proposta ao art. 225 autoriza a identificação dos imóveis, nos **documentos públicos**, quando urbanos, pela menção à matrícula, circunscrição a que pertencem e respectivo endereço. Quando rurais, a menção deve ser à matrícula, circunscrição a que pertence e localização e nome da propriedade. Não há mais necessidade de descrição dos imóveis, suas confrontações, lindeiros, quadra, lado, etc.

No parágrafo único desse artigo, há autorização para que, quando haja **divergência** entre a descrição constante do título e aquela da matrícula, que o adquirente requeira que o registro seja feito de acordo com o que consta da matrícula, o que não é admitido atualmente pela legislação vigente.

Art. 226 da LRP

A nova redação proposta ao art. 226 refere-se à usucapião, orientando que conste do mandado referência à **matrícula** do imóvel usucapido. Autoriza, também, que quando a **usucapião** e a **desapropriação** não atinjam o total do imóvel, que possa ser apurado **extrajudicialmente o remanescente**, se não apurado no processo.

Há problemas de **redação** nesse dispositivo porque o imóvel pode não estar matriculado e, nessa hipótese, há necessidade de serem fornecidas informações suficientes à abertura da matrícula. Esse dispositivo dispõe, também, que o "favorecido" pode apurar o remanescente, quando na verdade isso caberá ao "não-favorecido" (ou proprietário anterior).

Artigos 229 e 230 da LRP

A nova redação do art. 229 estabelece a necessidade de apresentação de certidão de ônus reais, além do título anterior, para a abertura de matrícula de imóvel oriundo de outra circunscrição imobiliária.

De acordo com o novo art. 230, todos os ônus, constantes de certidão oriunda de outra circunscrição ou de registros do próprio Ofício Registral devem ser consignados na matrícula aberta.

Artigos 237-A e 239 da LRP

O art. 237-A, constante do projeto, tem texto idêntico ao atual, que foi acrescido pela Lei nº 11.977/2009, não havendo motivo por que estar incluído neste projeto.

A nova redação do art. 239 mantém a necessidade de prévio pagamento dos emolumentos para a averbação de penhoras, arrestos e sequestros, em cumprimento a mandado ou certidão.

Admite a informação de restrição pelo Registrador, ao Juiz, no caso de ser verificada impossibilidade da averbação, com perda de eficácia da prenotação se o juiz assim determinar, podendo, ainda ser cancelada a pedido do credor.

Artigos 244 e 246 da LRP

A nova redação do art. 244 decorre da pretendida extinção do R-3 (Auxiliar), prevendo que as escrituras antenupciais e contratos de regime patrimonial nas uniões estáveis serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade das partes para ciência de terceiros.

A nova redação proposta ao *caput* do art. 246 em nada altera a lei atual, mas seu parágrafo único especifica as **averbações** que só poderão ser feitas a requerimento do interessado e mediante prova documental: edificação, reconstrução, demolição, desmembramento, unificação, mudança de numeração de prédio, alteração do nome por casamento, desquite ou outras circunstâncias.

Artigos 247 e 251* da LRP

A nova redação proposta ao art. 247 especifica que as indisponibilidades serão averbadas nas matrículas e, se o imóvel constar em nome de terceiro, antes de realizar o ato, deverá informar ao juiz.

A nova redação proposta ao art. 251 atualiza a matéria relativa a averbação de cancelamento de registro de hipoteca:

- I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
- II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;
- III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil;
- IV – por decurso do prazo contratado, desde que comprovado o pagamento da última parcela da dívida.

(*No projeto consta, equivocadamente, como alteração ao art. 250)

Art. 263 da LRP

Essa nova redação proposta ao art. 263 trata de alteração no procedimento registral para a instituição do **bem de família**.

Estabelece que, depois de publicada a escritura de instituição e desde que não tenha havido reclamação, esta será **transcrita integralmente** no Livro Auxiliar e **averbada na matrícula**, sendo arquivado o exemplar do jornal que fez a publicação.

Há um equívoco aqui porque o Livro de Registro Auxiliar está sendo extinto pela reforma introduzida na LRP. Logo, parece-nos que só caberá, na hipótese, a averbação (ou registro) da instituição do bem de família na **matrícula** do imóvel, ainda que por extrato, podendo ser fornecido, por certidão, o inteiro teor da escritura ou publicação arquivada na Serventia Registral.

Artigos 289 e 292 da LRP

A nova redação proposta ao art. 289 trata do dever de fiscalização do recolhimento de impostos atribuída aos Registradores, vinculando essa atividade exclusivamente aos negócios jurídicos constantes do título apresentado.

A nova redação proposta ao art. 292 volta ao velho tema da **anuência do credor** hipotecário para a lavratura e registro de escritura ou contrato particular envolvendo imóvel hipotecado a entidade do SFH. Atualmente é exigida apenas a **menção ao ônus nos títulos** e **notificação prévia** ao credor

OBS:

As demais disposições estabelecem a realização das **intimações** e **notificações** relativas a direitos reais e garantias reais, previstas em lei, pelos RTDs, inclusive aquelas da Lei nº 6766 (através de acréscimo do art. 296-A à LRP e alterações aos artigos 32, 33, 35, 38 e 49 da Lei 6766).

Prazo para vigência das alterações: 180 dias da publicação.

Sapucaia do Sul-RS/novembro/2010
João Pedro Lamana Paiva
Registrador e Tabelião de Protesto