XXVIII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI GOIÂNIA – GO

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES

ANDRÉ FELIPE SOARES DE ARRUDA

Copyright © 2019 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI
Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro Prof. Dr.
Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo
Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)
Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - IMED – Santa Catarina
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará
Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM– Distrito Federal
Relações Internacionais para o Continente Americano
Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goías
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul) Prof. Dr.
José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

Comunicação:
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul Prof. Dr. Caio
Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UFG / PPGDP

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza

Maria Creusa De Araújo Borges

André Felipe Soares de Arruda – Florianópolis: CONPEDI, 2019.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-780-9

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Constitucionalismo Crítico, Políticas Públicas e Desenvolvimento Inclusivo

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVIII Encontro Nacional do CONPEDI (28 : 2019 : Goiânia, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
Univeridade Ferderal de Goiás e Programa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis

Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br





de Pós Graduação em Direito e Políticas Públicas
Goiânia - Goiás
https://www.ufg.br/

XXVIII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI GOIÂNIA – GO

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

Apresentação

O campo da pesquisa jurídica em Direito Civil tem sido marcado pelas transformações econômicas, sociais e tecnológicas com impactos na elaboração de projetos de investigação científica. Independentemente da abordagem e dos métodos utilizados, são verificadas mudanças paradigmáticas nessa seara do Direito. Mudanças que lançam um novo olhar sobre temáticas tradicionais e novos temas são alçados a centrais na agenda contemporânea. O campo de investigação em Direito Civil presenciou uma mudança paradigmática com a assunção da Constituição como um eixo interpretativo do Direito Privado, com impactos no Direito do Trabalho, Direito Empresarial, entre outros. No Direito Civil, significou que princípios e normas de fundamento constitucional passam a incidir na aplicação das regras privatistas, tais como o princípio da dignidade da pessoa humana, função social da propriedade, da empresa, dos contratos. Não obstante a contribuição da abordagem do Direito Civil Constitucional, o que se presencia, atualmente, constitui uma mudança sem precedentes. Análise econômica do Direito e Direito Digital, com suas nuances, impactam no tratamento jurídico nessa seara. O significado e os impactos teóricos, metodológicos e jurisprudenciais começam a ser sentidos, inaugurando uma agenda contemporânea de pesquisa que, partindo da Constituição de 1988, de seus princípios e normas, agrega contribuições interdisciplinares advindas da economia, das ciências tecnológicas, das ciências sociais e políticas.

Os artigos aqui reunidos simbolizam a assunção dessa nova agenda contemporânea no Direito Civil que, partindo do Direito, agrega as contribuições das ciências econômicas, sociais e políticas. O debate foi lançado no CONPEDI, no GT Direito Civil Contemporâneo, levando a inquietações de ordem teórica e metodológica. Os resultados dessa discussão não se esgotam na apresentação desses artigos. Eles constituem um ponto de partida para o re-pensar do Direito Civil no contexto societário vigente.

Prof. Dr. Cesar Augusto de Castro Fiúza - PUC/Minas

Prof. Dr. André Felipe Soares de Arruda - PUC/SP

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

TÍTULOS IMOBILIÁRIOS RESIDUAIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS: A CONTROVÉRSIA SOBRE A TERRITORIALIDADE

RESIDUAL REAL ESTATE DOCUMENTS AND OFFICE OF REGISTRATION OF LETTERS AND DOCUMENTS: THE CONTROVERSY OVER TERRITORIALITY.

Gierck Guimaraes Medeiros [1]

Resumo

O artigo trata da possibilidade do registro dos títulos imobiliários residuais no registro de títulos e documentos (RTD). No entanto, a territorialidade prevista no art. 130 da Lei de Registros Públicas dá margem à inúmeras fraudes e vulnera o princípio da segurança jurídica. Nessa medida, o artigo propõe a manutenção do registro desses títulos no RTD, mas aplicando-se-lhes a regra de territorialidade do art. 169 da LRP. O artigo adotou o método indutivo/dedutivo. As fontes de pesquisa foram doutrina, legislação, jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e as Normas dos Serviços Extrajudiciais das Corregedorias dos Tribunais de Justiça.

Palavras-chave: Direito registral imobiliário, Princípio da segurança jurídica registral, Registro de títulos e documentos, Competência residual, Registro facultativo para fins de conservação, Registro de títulos imobiliários residuais

Abstract/Resumen/Résumé

The article deals with the possibility of registering residual property titles in the “title and document registry”. However, the territoriality provided for in art. 130 of the LRP gives scope for numerous frauds and violates the principle of legal certainty. To this extent, the article proposes to maintain the registration of these titles in the RTD, but applying them the territoriality rule of art. 169 of the LRP. The article adopted the inductive/deductive method. The sources of research were doctrine, legislation, jurisprudence of the Superior Court of Justice and the Norms of Non-Jurisdictional Corretional Services of of Courts of Justice.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Real estate registration law, Principle of legal security, Office of registration of letters and documents, Residual competence, Optional registration for conservation, Registration of residual documents

[1] Mestrando em Direito pela Universidade Estácio de Sá (RJ). Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Salvador/BA

INTRODUÇÃO

O presente estudo aborda o tema afeto à possibilidade jurídica de registro de títulos imobiliários residuais no Ofício de Registro de Títulos e Documentos (**RTD**) e a eventual infringência ao princípio da segurança registral, expresso no art. 1º da Lei 8.935/94 (Lei dos Notários e Registradores – **LNR**). Por "títulos imobiliários residuais", entendam-se aqueles que cujo ingresso no registro de imóveis competente não se afigura possível, (i) seja por não integrarem o rol taxativo constante do art. 167 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos – **LRP**) ou previsto na legislação esparsa, (ii) seja por terem sido recusados pelo ofício de Registro de Imóveis (**RI**), por meio de nota devolutiva, em razão da ausência de algum requisito legal.

O primeiro capítulo trata da função do ofício de registro de imóveis, qual seja, constituir, modificar ou extinguir direitos reais imobiliários (rol taxativo), bem como garantir a eficácia *erga omnes* por meio da publicidade de seus atos registrais. Versa, também acerca do princípio da territorialidade para o registro de imóveis, constante do art. 169, *caput*, da LRP, que estabelece como competente para os atos de registro o "cartório" do local onde situado o imóvel.

O segundo capítulo dedica-se ao RTD, cuja função é conferir publicidade a títulos, documentos e instrumentos privados listados nos arts. 127 e 129 da LRP, bem como promover o registro facultativo para mera conservação relativamente a quaisquer outros documentos (cf. art. 127, inc. VII, da LRP). Versa, ainda, acerca do especial caráter residual desse registro facultativo e a norma impeditiva de usurpação da atribuição de outros ofícios de registro (ex. registro de imóveis) – conforme preceitua o art. 127, parágrafo único, do mesmo diploma legal.

O terceiro capítulo adentra no cerne da discussão, trazendo a lume o entendimento doutrinário majoritário, bem como dispositivos dos Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Estado de São Paulo, Bahia, Rio Grande do Sul e Santa Catarina. Contempla também um julgado do Superior Tribunal de Justiça, todos sustentando a possibilidade jurídica do registro de títulos imobiliários residuais no Registro de Títulos e Documentos.

O quarto capítulo analisa o entendimento prevalecente em face do princípio da segurança registral, contido no art. 1º da Lei 8.935/94. Nesse contexto, analisa a regra de competência voltada para os ofícios de RTD, baseada na territorialidade prevista no art. 130

da referida lei, que fixa como competente para a prática do ato registral o "cartório" de títulos e documentos do domicílio dos contratantes.

A par deste princípio específico para o RTD, o presente artigo verifica a existência na LRP também de uma regra de competência para os ofícios de registro de imóveis, também baseada na territorialidade para o registro de imóveis, mas em termos completamente distintos (o art. 169 da LRP), para estabelecer como competente para a prática dos atos registrais o "cartório" onde situado o imóvel.

São, portanto, duas expressões completamente distintas do princípio da territorialidade na LRP. Uma especificamente voltada para os registros imobiliários passíveis de inscrição no registro de imóveis (art. 169 da LRP) e outra voltada para os registros processados no RTD (art. 130 da LRP).

Mais adiante, o referido capítulo aborda a proposição da doutrina minoritária, que apregoa a reunião das competências para o registros dos títulos imobiliários residuais no ofício de registro de imóveis. Contudo, levando-se em conta o considerável número de imóveis irregulares no País (ex. favelas e loteamentos irregulares) e a inviabilidade fática de imediata regularização destes no curto e médio prazo, por meio de sua inscrição no ofício de RI competente, verifica-se que o intento da corrente minoritária também não se afigura como uma resposta efetiva ao problema apresentado.

O capítulo quarto se encerra com a proposição de uma terceira via, um meio termo, no sentido de se manter a competência do RTD para o registro dos títulos imobiliários residuais, mas excepcionando-se a aplicação na espécie da norma de territorialidade contida no art. 130 da LRP, para fazer incidir o princípio da territorialidade com a roupagem da norma prevista no art. 169 do mesmo diploma legal.

Por fim, as considerações finais fazem um apanhado de tudo o quanto exposto, concluindo pela necessidade de se lançar mão de uma interpretação mais restritiva do citado art. 130 da LRP, para fazer incidir no âmbito do RTD a regra de competência territorial voltada para o registro de imóveis (art. 169 da LRP), tudo com vistas a se evitar a prática de fraudes no sistema registral.

Ao presente artigo científico foi aplicado o método indutivo/dedutivo, e as fontes de pesquisa utilizada foram doutrina, jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, bem como as Normas dos Serviços Extrajudiciais das Corregedorias-Gerais de Justiça de alguns Tribunais de Justiça pátrios.

1. DA FUNÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (art. 172 da Lei 6015/73 e art. 1245 do CC/02).

O registro dos títulos imobiliários no Ofício de Registro de Imóveis, segundo o princípio da inscrição, só se opera por atos *inter vivos* mediante sua inscrição no fólio real (matrícula do imóvel). Ainda que uma transmissão ou oneração de imóveis haja sido estipulada negocialmente entre particulares, na verdade, só se consumará por meio desta. Ou seja, a mutação jurídico-real nasce com a inscrição do título no ofício competente e, por meio desta, exterioriza-se e se opõe a terceiros.

Este princípio é justificado facilmente pela necessidade de se conferir à coletividade a possibilidade de conhecer da existência dos direitos reais sobre imóveis e, a partir daí, impor a esta o dever de respeitá-los. No momento em que duas pessoas ajustam uma relação real imobiliária, esta transpõe o limite do acordo entre as partes e atinge toda a sociedade para exigir sua observância geral. Daí a necessidade desse mecanismo registral que, a um só tempo, traduza-a e a torne conhecida do público (CARVALHO, 1997, p. 137).

Em outras palavras, o registro de imóveis tem por função primeira a constituição, modificação ou extinção de direitos reais imobiliários, mas não apenas isso. Visa, também, garantir, por meio da publicidade imobiliária, a eficácia *erga omnes* de tais direitos, de determinados direitos pessoais, ônus e encargos que recaiam sobre os bens imóveis (LOUREIRO, 2012, p. 207).

O objetivo dessa publicidade imobiliária é conferir maior segurança jurídica a todo o sistema registral imobiliário. E, para tanto, há de se observar um outro princípio de igual calibre, qual seja, o princípio da territorialidade, que, em relação aos registros de imóveis, tem sua conformação prevista no *caput* do art. 169 da LRP:

> "Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:
> [*omissis*]".

2. DA FUNÇÃO DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS (art. 127 da Lei 6015/73)

O Registro de Títulos e Documentos surgiu no Brasil no início do século já ido, com

o advento da Lei nº 973, de 02/01/1903 (art. 1º). Acerca do tema, veja-se o escólio da doutrina registral:

> **"1. O Registro de Títulos e Documentos e sua dupla finalidade -** O Registro de Títulos e Documentos foi instituído pela Lei nº 973, de 02.01.1903. Seu art. 1º estabelecia a facultatividade do registro de documentos, títulos e outros papéis 'para autenticidade, conservação e perpetuidade dos mesmos'. Dizia, na íntegra, o citado preceito: 'O registro facultativo de títulos, documentos e outros papéis, para autenticidade, conservação e perpetuidade dos mesmos, como para os efeitos do art. 3º da Lei nº 79, de 23.08.1892, que ora incumbe aos tabeliães de notas, ficará na Capital Federal, a cargo de um oficial privativo e vitalício de livre nomeação do Presidente da República, no primeiro provimento, competindo aos tabeliães somente o registro das procurações e documentos a que se referirem as escrituras que lavrarem e que pelo art. 79, § 3º do Decreto nº 4.824, de 22.11.1871, podem deixar de incorporar às mesmas. Decreto nº 4.893, de 1903, art. 200, § 1º'." (BATALHA, 1997, p. 314-315)

Na atualidade, dita atividade registral encontra esteio, tanto na Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos – LRP), quanto na Lei nº 8.935/94 (Lei que dispõe sobre serviços Notariais e de Registro – LNR). No primeiro diploma legal, a referida atividade está contemplada nos arts. 127 a 166, enquanto, no segundo diploma, está disciplinada nos arts. 5º, inc. V, e 12.

Em termos concisos, sua função é conferir publicidade a títulos, documentos e instrumentos privados, bem como promover a conservação de quaisquer documentos. Nesse sentido, veja-se o magistério de Loureiro (2017, p. 439-440), *litteris:*

> "A principal função do Serviço de Registro de Títulos e Documentos, mas não a única, é dar publicidade a títulos, documentos e instrumentos privados. Outra função, não menos relevante – notadamente em nossa sociedade de informação -, é o registro de **quaisquer documentos**, para fins de conservação (art. 127, VII, da Lei 6.015, de 1973 – grifo nosso).
>
> [...]
>
> No Registro de Títulos e Documentos, ao contrário, não se visa constituir direitos, mas sim conferir publicidade e conservação aos meios pelos quais se instrumentalizam os direitos e obrigações: os títulos e instrumentos. Não se trata, portanto, de um registro de bens móveis ou direito, tais como existentes em outros ordenamentos jurídicos, mas dos títulos e instrumentos que garantem a prova, a validade e a eficácia dos direitos e obrigações neles inscritos".

No mesmo sentido é o magistério de Batalha (1997, p. 314-315) que assim apregoa:

> "Portanto, desde a sua instituição, o registro de Títulos e Documentos desempenha dupla finalidade: a) facultativamente, para autenticidade, conservação e perpetuidade dos documentos; b) obrigatoriamente, para validade em relação a terceiros.

> [...]
> **Portanto, o Registro de Títulos e Documentos tem por finalidade atribuir autenticidade ao documento, demonstrando a exatidão da data e do conteúdo, conservando-o para as hipóteses de perda ou extravio, bem como constituir forma de publicidade incontroversa para sua validade perante terceiros**". (grifo nosso)

Todavia, apenas para melhor esclarecer, cumpre informar que, para além da inscrição de títulos, documentos e instrumentos particulares (art. 127, I a VI, da LRP) e o registro facultativo de quaisquer documentos para fins de registro (art. 127, VII, da LRP), o âmbito competencial do registrador RTD se espraia para inúmeras outras atividades[1], que, por não dizerem respeito ao presente estudo, não serão objeto de análise pormenorizada.

2.1 DO REGISTRO FACULTATIVO NO RTD DE QUAISQUER DOCUMENTOS PARA SUA CONSERVAÇÃO (art. 127, inc. VII, da Lei 6.015/73)

Conforme visto precedentemente a função do Registro de Títulos e Documentos é: (i) dar publicidade aos títulos, documentos e instrumentos particulares e; (ii) promover a conservação de quaisquer documentos, mediante o registro facultativo.

A primeira finalidade encontra-se nos incisos I a VI do art. 127 e art. 129, ambos da Lei de Registros Públicos e, por dizer respeito à temática do presente estudo, não será objeto de maior análise.

Já a função de conservação de quaisquer documentos (registro facultativo) está prevista no inciso VII do art. 127 da citada lei, que assim dispõe:

> "Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:
> [...]
> VII - facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação".

Acerca do registro facultativo de quaisquer documentos para a sua conservação, a doutrina registral (CENEVIVA, 2009, p. 310) assim se posiciona:

> **"307. Registro facultativo –** Em contraposição a registro obrigatório (art. 130), há o facultativo, para simples preservação de conteúdo (inciso VII). É feito no livro "B", por traslado na íntegra do que nele se contém (art. 142). No art. 148, aludindo a documentos em língua estrangeira, a lei refere *conservação e perpetuidade.* Considerando que a perpetuidade é da própria natureza do registro, estende-se ao documento nacional brasileiro, embora não haja referência a essa condição no inciso VII do artigo em exame.
> (grifos do autor)

1 Cf. CENEVIVA, 2009. p. 302-303.

Na linha do acima exposto, também se posiciona Serpa Lopes (1996, p. 90), que assim estatui acerca do registro facultativo no RTD, *verbis*:

> "199 – TRANSCRIÇÃO FACULTATIVA DE DOCUMENTOS PARA A SUA CONSERVAÇÃO – Permite o nº VII do art. 134[2], que para efeitos de conservação de documentos, possam estes ser transcritos no Registro de Títulos e Documentos. O efeito desse Registro é, neste caso, o mais limitado possível. Não visa outro objetivo senão a conservação de um determinado documento, atuando o registro como um elemento eficiente, para a reconstituição do documento original, no caso de perda ou extravio.
>
> O seu valor probante deve ser igualado com o de qualquer outro documento, subordinado sempre à análise concreta em cada caso e de acordo com as circunstâncias deste.
>
> Não exime o apresentante de fazer a exibição do original nem exclui a prova de autenticidade deste, quando contestada ou no caso do original ter desaparecido. Ao juiz compete deduzir essa eficiência probante, tomando-a como um elemento de prova a ser pesado de acordo com os elementos que em torno dela surjam."

E por se aplicar o registro facultativo a *quaisquer documentos*, convém esclarecer, para fins didáticos, o conceito da expressão *documento,* que, em seu sentido amplo, quer significar qualquer meio de prova material. Segundo o magistério de Chiovenda (*apud* LOUREIRO, 2012, p. 222-223), a definição de *documento* compreenderia:

> "[...] toda representação material destinada a reproduzir determinada manifestação de pensamento, como uma voz fixada duradouramente (*vox mortua*). Documentos, em tal acepção representam os mais variados sinais (limites dos prédios; sinalização das estradas). Como, porém, o meio comum de representação material do pensamento é a escrita, os documentos desde longo tempo mais importantes são os escritos."

Não é demais lembrar que essa previsão da possibilidade de registro facultativo indiscriminada de **quaisquer documentos** confere ao Registro de Títulos e Documentos amplo espectro de atuação, que pode vir a usurpar as competências registrais dos demais ofícios, em especial o de registro de imóveis, de maneira a retirar-lhe a segurança registral que, conforme visto, é imanente a todo sistema (art. 1º da Lei 8.935/94).

Contudo, a própria Lei de Registros Públicos reserva previsão legal que se apresenta como limitadora do alcance do dispositivo legal acima referido (art. 127, inc. VII). Trata-se do parágrafo único do art. 127, que contempla, como a seguir se verifica, o caráter residual do Registro de Títulos e Documentos.

2 Atualmente corresponde ao inc. VII do art. 127 da Lei 6.015/73.

2.2 DA NATUREZA RESIDUAL DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS (art. 127, parágrafo único, da Lei 6.015/73)

Com efeito, ao contrário do que ocorre com as demais atividades de registros públicos, a LRP, em seu art. 127, parágrafo único, atribuiu ao Registro de Títulos e Documentos uma competência residual, de tal forma que todo e qualquer título ou documento não registrável nos demais ofícios, será registrado naquele ofício (RTD).

Veja-se, por oportuno, a norma contida no referido dispositivo legal:

> "Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:
> [...]
> **Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício**." (grifo nosso)

Acerca da dita *residualidade*, convém trazer à baila, também, a doutrina de Serpa Lopes (1996, p. 90), que assim preceitua, *verbis:*

> "199 – CARÁTER GERAL DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS – Determina o parágrafo único do art. 134[3] que todo o registro, não atribuído expressamente a outro ofício, pertencerá ao Registro de Títulos e Documentos. Estamos assim diante de um preceito genérico, no caso de qualquer omissão da lei indicar qual seja o Registro competente, deverá prevalecer o Registro de Títulos e Documentos."

Na esteira do entendimento supra, segue Batalha (1997, p. 327):

> **"3.7. Outros documentos -** Quaisquer documentos poderão ser registrados no Registro de Títulos e Documentos, facultativamente, para autenticidade de texto e data, bem como para sua conservação nas hipóteses de perda ou extravio.
> Por outro lado, quaisquer registros, não atribuídos expressamente a outro ofício, poderão ser efetuados no registro de Títulos e Documentos, que desempenha, dessarte, *função residual em relação aos demais registros que são específicos e só abrangem os documentos expressamente referidos*." (grifo nosso)

Por fim, colhe-se o entendimento, no mesmo sentido, de Loureiro (2012, p. 207, 220), *litteris:*

> "Cumpre observar que não apenas os títulos e instrumentos podem ser objeto de registro, mas também todo e qualquer documento, seja qual for o seu conteúdo ou a sua natureza jurídica. Além dos títulos e contratos

3 Refere-se ao art. 134 do Dec. 4.857/39, que corresponde atualmente ao art. 127, par. único, da Lei 6.015/73.

> expressamente mencionados nos arts. 127 e 128 da Lei 6.015 – a seguir analisados -,serão aceitos ao registro outros títulos, instrumentos e papéis. Daí afirmar que o RTD tem competência residual: todo documento que não for registrável em outros Serviços poderá ser inscrito no serviço em tela. Além do mais, poderão ser registrados títulos inscritíveis em outros Serviços, mas para outra finalidade, como a conservação ou preservação do documento.
>
> [...]
>
> Uma particularidade que distingue o Registro de Títulos e Documentos dos outros serviços de registro é sua competência residual. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro Serviço." (grifo nosso)

Indiscutível, portanto, o caráter residual do Registro de Títulos e Documentos.

3. DO REGISTRO DE TÍTULOS IMOBILIÁRIOS RESIDUAIS NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Desta feita, tendo-se em conta a residualidade prevista no parágrafo único do multicitado art. 127 da LRP, seria legítimo supor que esta operaria como critério limitador ao registro facultativo de todo e qualquer documento no registro de títulos e documentos.

Vale dizer que a norma contida no art. 127, inc. VII, da LRP (registro facultativo) estaria a admitir o registro de qualquer espécie de documento, desde que não fosse este afeto à competência registral de outra serventia (ex. registro de imóveis, registro de pessoas naturais, registro de pessoas jurídicas).

Nesse particular, o entendimento da doutrina prevalecente, de alguns Tribunais de Justiça pátrios, quando da elaboração de suas Normas de Serviços Extrajudiciais, e do próprio Superior Tribunal de Justiça (STJ), consoante se verá adiante, especificamente no que respeita aos títulos imobiliários residuais, é no sentido da possibilidade do registro destes no RTD, quando não for possível o seu ingresso no fólio real do respectivo ofício de registro de imóveis (RI).

Isso porque, os atos objeto de registro no ofício de imóveis constitui rol taxativo previsto no art. 167 da LRP ou em leis esparsas. Veja-se a esse respeito o posicionamento de Loureiro (2017, p. 599):

> "Somente podem ser objetos de registro os atos expressamente previstos em lei. O rol previsto no art. 167, I, da Lei 6.015/1973 é considerado *numerus clausus*. Nesse sentido, ensina Afrânio de Carvalho que 'a enumeração dos direitos inscritíveis é taxativa, não podendo ser estendida nem por compreensão ou analogia, nem por equiparação legal a direitos

> reais, ao contrário do que parece ao nosso tratadista de direito privado."

Mas não apenas isso. Para ingressar no fólio real (matrícula do imóvel), o título deve passar pelo crivo da qualificação registral, que nada mais significa do que o exame de legalidade do título, levado a efeito pelo registrador ou por seu preposto (escrevente autorizado).

> "Feita a prenotação, o registrador deve iniciar o exame da legalidade do título. A fase de qualificação, que se interpõe entre o protocolo e o registro do título, compreende o exame dos caracteres extrínsecos do documento e a observância dos princípios registrais. Qualifica significa decidir se, conforme a lei, é possível proceder ao registro do título protocolado". (LOUREIRO, 2017, p. 652)

Com efeito, convém um breve esclarecimento acerca do que se ora se denomina "títulos imobiliários residuais". Seriam estes títulos cujo ingresso no registro de imóveis competente não se afigura possível, seja por não integrarem o rol taxativo constante do art. 167 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos - **LRP**), seja por terem sido recusados pelo ofício de Registro de Imóveis (**RI**), por meio de nota devolutiva, em razão da ausência de algum requisito legal.

Assim, por via de consequência, o RTD se apresenta com o *locus* competente para a ultimação dos atos de registro dos títulos que reúnem estas características. E assim o fará por meio do registro facultativo para fins de mera conservação, na forma do disposto no art. 127, inc. VII e parágrafo único, da Lei 6.015/73.

Nesse diapasão, convém esclarecer que tal registro (facultativo) não é dotado de efeitos translativos de direitos reais: não cria, não extingue nem modifica qualquer direito real. A finalidade deste é de simples arquivamento, bem como servir como meio de prova da autenticação de sua data, de sua existência e de seu conteúdo.

Veja-se a esse respeito a posição de Loureiro (2017, p. 475):

> "Também é feito perante o Oficial de Registro de Títulos e documentos, o registro de documentos, para fins de conservação. Este registro, no dizer da lei, é 'facultativo', ou seja, sua realização não produz nenhum efeito em relação a terceiros (art. 127, VII, da Lei 6015, de 1973. Ou seja, a existência ou não do registro é indiferente para a produção de efeitos em relação ao tráfico jurídico, já que sua única e exclusiva função é a satisfação do interesse do particular em preservar um documento, subtraindo-se, assim, ao risco de perda ou destruição".

Ultrapassada essa questão, convém partir para a delimitação espacial da competência

do ofício de títulos e documentos. Em outras palavras, o próximo passo seria determinar qual seria o RTD competente para a prática do ato registral, dentre os inúmeros existentes no território nacional.

Sobre esse aspecto em particular, tem-se a norma do art. 130 da LRP, que fixa o RTD do domicílio dos contratantes como o competente para o registro. Veja-se a esse respeito, a regra contida no citado dispositivo legal:

> "Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas". (grifo nosso)

Ocorre que tal previsão pode dar azo à prática de inúmeras fraudes, na medida em que o domicílio dos contratantes constitui, no mais das vezes, uma informação autodeclarada pelos contratantes no título a ser registrado.

E mesmo que o oficial de registro, de forma precavida, venha exigir o comprovante de domicílio, ainda assim, não haverá a segurança que dele (registro) se espera. Isso porque o dito comprovante se afigura documento de fácil manipulação pelos contratantes, uma vez que estes podem ter mais de um domicílio (art. 70 do CC/02), podendo eles apresentar ao oficial de registro aquele que seja de sua conveniência.

Entretanto, a bem da verdade, mesmo que tenham apenas um domicílio, aos mal intencionados é muito fácil a manipulação de comprovante de residência que contenha domicílio que não corresponda à realidade. Isso porque, não raro, o comprovante é resultado da informação proveniente da declaração do próprio contratante (ex. correspondência bancária, fatura de celular ou de TV a cabo, etc.). Ou seja, trata-se nada mais do que uma autodeclaração indireta.

Não obstante isso, por imperativo legal, os oficiais de registro de títulos e documentos têm efetuado, para fins de mera conservação, o registro facultativo de títulos imobiliários residuais, tomando como critério de sua fixação de competência o local declarado direta ou indiretamente pelos contratantes. Não se trata de uma faculdade, mas, sim, uma obrigação imposta ao oficial de registro:

> "O RTD tem a função de registrar documentos para simples conservação e prova da existência do documento ou da obrigação; pode o RTD exercer a importante função residual determinada no art. 127 da lei de registros públicos, cujo parágrafo único, em combinação com inciso VII do mesmo artigo (art. 127, VII, Lei 6.015/73), tem de ser entendido como permissão do ingresso de qualquer documento que não possa ser registrado no ofício

> próprio, ou que não queira o interessado naquele momento (do ingresso no RTD), apresentar para registro em outro ofício. **Veja-se que o Oficial não pode recusar nem mesmo o registro de documento sob suspeita de falsificação (art. 156, parágrafo único, da Lei 6.015/73), e a serventia não pode ser responsabilizada por vício intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel (LRP art. 157).** A limitação do RTD está posta em termos de negar registro a contratos, negócios ou instrumentos da realização de atos ilícitos e imorais, pois a vedação de registro de instrumentos que não se revistam das formalidades legais (LRP art. 156) pode perfeitamente ser superada pelo requerimento de registro do interessado." (ALVARES, 2013 - grifo nosso)

E, apesar de o dispositivo legal já citado (art. 127, par. único, da Lei 6.015/73) apontare para a não constituição de direitos a partir do registro facultativo, o claro objetivo dos interessados não é a simples conservação dos títulos. É que o seu registro no RTD apresenta-se como documento hábil a comprovação da posse do imóvel em eventual procedimento de usucapião (judicial ou extrajudicial).

E, imbuídos desse espírito, a alternativa do registro do título imobiliário residual ser registrado no RTD, por vezes, tem sido manejado com má-fé por parte de alguns "alienantes"/ cedentes, com o claro intuito de ludibriar adquirentes/cessionários desavisados, que não têm conhecimento do alcance desse tipo de registro (de mera conservação).

Nessa medida, não é demais dizer que a norma contida no art. 130 da LRP, se não interpretada de maneira sistêmica, pode colocar em risco a segurança do sistema registral (art. 1º da Lei 8.935/94).

3.1 DO ENTENDIMENTO DOUTRINÁRIO, DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DOS TRIBUNAIS E DO POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Interessante nesse ponto perquirir do posicionamento da doutrina acerca do tema. Nesse sentido, cumpre informar que, conforme fora dito precedentemente, a doutrina registral majoritária adota posicionamento no sentido da possibilidade do registro no RTD dos títulos residuais imobiliários. Para tanto, invocam a previsão contida no art. 127, inc. VII e par. único, da LRP (registro facultativo para simples conservação).

A esse respeito, convém colacionar o entendimento de Ceneviva (2009, p. 310):

> **"308. Atribuição supletiva da dos demais registros** – A atribuição supletiva criada pelo parágrafo único é a mais ampla. Sofre, porém, restrição

> clara: seu exercício depende de que legislação posterior não atribua o registro expressamente a outro ofício, dentre aqueles regulados pela LRP.
>
> O advérbio expressamente exige atenção. Na renúncia, por exemplo, os efeitos da perda do domínio, pelo renunciante, são subordinados ao registro do ato renunciativo, no registro do lugar do imóvel. Embora esteja compreendida genericamente no art. 172, não consta sua indicação expressa no art. 167. A interpretação sistemática a ser dada ao parágrafo é a de que há atribuição supletiva ao registro de títulos, quando não haja atribuição expressa a outro ofício ou quando, por sua natureza, o assentamento deva ser feito necessariamente em serviço registrário diverso, para produzir seus efeitos.
>
> Nada impede, ainda, que um título ou instrumento, vinculados por sua natureza a outro registro, sejam lançados também no de títulos e documentos, embora sem os fins específicos do serviço ao qual são pertinentes." (grifo nosso)

Na esteira do acima esposado, veja-se, também, o posicionamento de Batalha (1997, p. 327), *litteris:*

> **"3.7. Outros documentos -** Quaisquer documentos poderão ser registrados no Registro de Títulos e Documentos, facultativamente, para autenticidade de texto e data, bem como para sua conservação nas hipóteses de perda ou extravio.
>
> Por outro lado, quaisquer registros, não atribuídos expressamente a outro ofício, poderão ser efetuados no registro de Títulos e Documentos, que desempenha, dessarte, função residual em relação aos demais registros que são específicos e só abrangem os documentos expressamente referidos." (grifo nosso)

De outro lado, para muito além da mera conservação, há precedente do Superior Tribunal de Justiça (STJ, REsp 858.031), que, de maneira tácita, conferiu efeitos constitutivos ao título residual imobiliário no RTD. Veja-se a esse respeito a ementa julgado:

> **"**PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIROS. IMÓVEL PENHORADO DE PROPRIEDADE DE TERCEIRO ESTRANHO À EXECUÇÃO FISCAL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE NO CARTÓRIO COMPETENTE. REGISTRO EFETUADO NO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. EFICÁCIA ERGA OMNES. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. OFENSA AOS ARTS. 458 E 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA.
>
> [...]
>
> **3. O registro de títulos e documentos, por seu turno, opera efeitos erga omnes e visa dar publicidade ao ato.**
>
> **4. In casu, a questão não é inerente à atribuição de propriedade senão à ciência de que o imóvel não pertencia ao devedor. Desta sorte, não configurada nenhuma fraude na transmissão do bem e havendo título registrado com eficácia erga omnes, infere-se a manutenção integral do julgado.**
>
> [..]

6. Recurso especial desprovido.” (grifo nosso)

Veja-se, também, excerto do voto do referido julgado (BRASIL, STJ, 2008), como forma de melhor elucidar a questão:

> "Cinge-se a controvérsia à definição da responsabilidade pelos honorários advocatícios - se do ente público ou da parte embargante - na hipótese de procedência dos embargos de terceiro, para tornar sem efeito a penhora realizada nos autos da execução, considerando a ausência do registro da transferência da propriedade do imóvel perante o Cartório de Imóveis competente.
>
> O Tribunal *a quo,* com ampla cognição fático-probatória, consignou que, *litteris* (fls. 78):
>
> *'Na análise do mérito, depreende-se do conjunto probatório dos autos que o falecido Jacy Cláudio Maciel adquiriu de Inácio Maciel de Castro e Outros, mediante 'Compromisso de Compra e Venda' (fls. 12/13), o imóvel penhorado nos autos da execução que a apelada move contra Dragão Eletro Móveis Ltda e seus sócios.*
>
> *Observo ainda que a referida escritura de compra e venda foi firmada entre o de cujus e os devedores da ação fiscal em 21/10/91, cujo registro junto ao **Cartório de Títulos de Documentos** da Comarca de Luz ocorreu em 27/12/99, ou seja, em data anterior ao ajuizamento da execução fiscal, que se deu em 21/2/00.*
>
> *Com efeito, não há como deixar de reconhecer o direito do terceiro embargante, mormente quando não comprovada que a venda foi realizada para fraudar a execução fiscal, como na presente hipótese.*
>
> [...]
>
> Nesse toar, afigura-se escorreita a condenação da Fazenda Pública nas verbas de sucumbência, porquanto, **embora não tenha havido o registro no Cartório competente, o ora Recorrido efetuou o registro de propriedade do imóvel no Cartório de Títulos e Documentos, que por seu turno, opera efeitos *erga omnes* e visa dar publicidade ao ato**.” (grifo nosso)

Nessa mesma toada, convém, ainda, trazer à colação o entendimento esposado nas Normas de Serviço Extrajudicial de alguns Tribunais de Justiça pátrios, que também se posicionam pela possibilidade de registros títulos imobiliários no Registro de Títulos e Documentos.

Dentre eles, destaca-se a previsão contida no art. 248, *caput* e §§ 1º e 2º, da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, cujo teor se transcreve abaixo:

> “Art. 245 – No Registro de Títulos e Documentos proceder-se-á ao registro:
>
> [...]
>
> VII – facultativamente, de quaisquer documentos ou imagens, para sua conservação.
>
> Art. 247 – Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de

qualquer registro não atribuído expressamente a outro Serviço; incluído o registro de documentos eletrônicos.

[...]

Art. 248 – Em se tratando de documentos que tenham por objeto a transmissão, constituição ou extinção de direitos reais sobre imóveis, poderá ser feito o seu registro, desde que consignado expressamente que este se destina unicamente à conservação e fixação da data, não gerando a constituição de domínio ou outro direito real.

§ 1º – Com observância dessas cautelas, é admitido o registro de contratos particulares de promessa de compra-e-venda de propriedade imobiliária que impliquem loteamento ou parcelamento irregular do solo urbano ou fracionamento incabível de área rural.

§ 2º – Em tal hipótese, deve o Oficial fazer comunicação ao Juiz Diretor do Foro, que encaminhará o expediente ao Ministério Público." (grifo nosso)

Na esteira do dispositivo *retro* transcrito segue o art. 702, § 2º, Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina:

"Art. 702. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

[...]

VII – facultativa, de quaisquer documentos, para sua conservação;

[...]

§ 1o Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização dos registros não atribuídos expressamente a outro ofício.

§ 2o Quando se tratar de transcrição facultativa, os interessados deverão ser esclarecidos que o registro está sendo feito apenas para conservação do documento e não produzirá efeitos de competência de outra serventia." (grifos nossos)

No mesmo sentido, segue o Código de Normas Extrajudiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Livro II, Cap. XIX, Seção I, número 3):

"**Código de Normas Extrajudiciais do Estado de São Paulo**

[...]

3. O registro facultativo exclusivamente para fins de mera conservação, tanto de documentos em papel como de documentos eletrônicos, terá apenas a finalidade de arquivamento, bem como de autenticação da data, da existência e do conteúdo do documento ou do conjunto de documentos, não gerando publicidade nem eficácia em face de terceiros, circunstância que deve ser previamente esclarecida ao interessado, sendo vedada qualquer indicação que possa ensejar dúvida sobre a natureza do registro ou confusão com a eficácia decorrente do registro para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros".

Na esteira da norma *retro*, o Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Estado da Bahia (art. 756, *caput* e par. único, e art. 762), *litteris*:

"**Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Estado da Bahia**

Art. 756. Em se tratando de documentos que tenham por objeto a

> transmissão, constituição ou extinção de direitos reais sobre imóveis, poderá ser feito o seu registro, desde que considerando expressamente que este se destina unicamente à sua conservação e fixação de data, não gerando a constituição de domínio ou outro direito real.
>
> Parágrafo Único. Com observância dessas cautelas, é admitido o registro de contratos particulares de promessa de compra e venda de propriedade imobiliária que impliquem loteamento ou parcelamento irregular do solo urbano ou fracionamento incabível de área rural.
>
> [...]
>
> Art. 762. O interessado deverá ser previamente esclarecido de que o registro facultativo exclusivamente para fins de mera conservação prova apenas a existência, data e conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros, sendo vedada qualquer indicação que possa ensejar dúvida sobre a natureza do registro ou confusão com a eficácia decorrente de outras espécies de atos registrais".

Verifica-se, portanto, a prevalência da corrente, jurisprudencial, bem como a existência de Normas de Serviço das Corregedorias Gerais de alguns Tribunais de Justiça de alguns estados da Federação, para admitir o registro de títulos imobiliários no RTD. Mas isso não significa que o modelo registral, nos moldes em que se encontra, não esteja a merecer reparos para conferir maior segurança jurídica.

Nessa quadra, o art. 130 da LRP, sob pena de se malferir, conforme se asseverou precedentemente, o princípio da segurança registral (art. 1º da Lei 8.935/94), deve ser interpretado a partir de todo o sistema registral.

4. DA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA REGISTRAL (ART. 1º DA LEI 8.935/94)

O princípio da segurança registral funda raízes no art. 1º da Lei 8.935/94, que assim estatui:

> "Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos."

Ora, verificado princípio basilar do sistema registral, tem-se que a possibilidade de registro de título imobiliário residual em ofícios de registro de títulos e documentos diversos daquele onde situado o imóvel frustra a legítima expectativa de terceiro interessado. Isso porque aquelas informações concernentes ao imóvel cujo título não pôde ingressar no registro de imóveis podem estar registradas em qualquer ofício de RTD do País, ao invés de se

concentrar em um único lugar, qual seja, o ofício de RTD onde situado o referido imóvel.

Nessa quadra, não é preciso muito para perceber que tal entendimento estaria a favorecer a prática de fraudes, como a venda do imóvel a mais de um comprador, por exemplo, e o seu registro em diversos ofícios de RTD que não o da situação do imóvel.

Diz-se isso porque o multicitado art. 130 da Lei 6015/73 estabelece o princípio da territorialidade do Ofício de Registro de Títulos e Documentos. No entanto, a expressão de tal territorialidade foi pensada para os títulos cujo objeto são bens móveis, uma vez que fixa a competência do ofício a partir do domicílio dos contratantes. Decerto, não este foi talhado para as situações de registro de documentos cujo objeto sejam bens imóveis.

Na oportunidade, veja-se a redação do dispositivo legal *retro* mencionado:

> "Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 128 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.
>
> Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação."

E, ainda que não sejam direitos reais registráveis no ofício de imóveis, as obrigações contidas nos títulos imobiliários residuais detêm, inegavelmente, natureza de direitos pessoal reipersecutório. Significa dizer que, a despeito de serem direitos obrigacionais, os direitos e deveres enunciados nos títulos perseguem (ou ao menos deveriam perseguir) o bem em si, e não as pessoas objeto da relação negocial.

Eis a razão pela qual o art. 130 da LRP não se adequa à situação de registro de títulos imobiliários residuais no RTD.

É bem verdade que, atentando para a fragilidade estampada no art. 130 da LRP, há vozes na doutrina no sentido da impossibilidade do registro residual de títulos imobiliários no registro de RTD, invocando, assim, uma pretensa segurança jurídica registral.

Nesse sentido, segue-se o posicionamento de Dip (2010, p. 39-40, 51-52)*:*

> "**Não se pode esquecer, a propósito dessa confusão de inscrições conservadas, que os registros são instituição para amplo desfrute social e não para conhecimento e uso de especialistas do direito. Nunca se insistirá o bastante na importância dessa realidade. Tenha-se em conta, p. ex., no Brasil, gráfico incidente de confusão de efeitos no âmbito de dois registros jurídicos: o inciso VII do art. 127 da Lei n. 6.015, de 31-12-1973, prevendo, para o registro de títulos e documentos, a transcrição 'facultativa, de quaisquer documentos, para sua conservação', atraiu, de fato, o registro de títulos recusados no ofício imobiliário, abrindo ensejo a que, de posse de certidões emitidas pelo registro só conservativo, se propiciassem fraudes, mediante o ardil de**

> **uma falsa situação jurídica real, que haveria de definir-se pelo registro de imóveis e não pelo de títulos e documentos.**
>
> [...]
>
> **Já no tocante com o concurso aparente de competências, é pouco provável que ele possa afastar-se de todo. No caso brasileiro, a concorrência aparente entre, de um lado, o registro civil das pessoas físicas ou o registro de imóveis, e, de outro, o registro de títulos e documentos – que detém competência para 'quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício -, o problema é tanto mais grave quanto se ponha em foco a temática dos atos vedados, por força da matéria, ou, ainda, os atos que, albergados em interpretação extensiva, poderiam levar-se à inscrição nos registros especializados. Na primeira situação, pense-se, p. ex., nos registros de acordos adulterinos; na segunda, nas inscrições relativas à multipropriedade.**
>
> É cediço que o tema dessa concorrência aparente, no que se refere ao registro de imóveis brasileiro, muito se deve à errônea trasladação do *numerus clausus* dos direitos reais para a órbita da inscrição correspondente, que tem, no Brasil, em regra, eficácia constitutiva. Tomou-se aí o efeito pela causa, ladeando-se a evidência de que o objeto da inscrição não é o direito real (*en train* de constituir-se), mas um título, não necessariamente limitado por um tipo, nem previsto de modo exaustivo na órbita da autonomia das vontades contratantes.
>
> Não será demasiado salientar a importância social de que a publicidade registrária seja, por sua especialidade, via atrativa própria: **espera-se que o registro de imóveis seja o *locus* propício para conhecer o histórico imobiliário, que não é atraído, por sua natureza, pelo registro de títulos e documentos. A importância deste não está em substituir a missão dos demais registros, senão que em completá-los, exatamente para cumprir o escopo – sempre utópico, é verdade – de uma plenitude registral. Essa integridade, no entanto, estará longe de obter-se quando se recuse a atração de alguns títulos, legais embora, pelo registro que, pela espécie, seja sua fonte receptiva ordinária, ou quando se admita a concorrência de outro registro, o de títulos e documentos, circunstância que mais se agrava, na situação brasileira, pela falta de limitação territorial da competência desse registro de títulos.**" (grifo nosso)

Todavia, há de se consignar que também não assiste razão a essa corrente doutrinária minoritária.

Com efeito, essa lógica de concentração dos registros unicamente no ofício de imóveis não se afigura viável, porque há um considerável percentual de imóveis irregulares no País, que carecem da especialidade objetiva[4], e que, por conta disso, não são passíveis de regularização imobiliária no curto e médio prazo (*v.g.* imóveis situados em favelas, loteamentos irregulares etc.) e que, nem por isso poderiam ficar fora do trânsito negocial

4 "De acordo com o princípio da especialidade, todo imóvel que seja objeto de registro deve estar perfeitamente individualizado. Tratando-se de inscrição de direito real de garantia (alienação fiduciária, hipoteca, anticrese e penhor), não só o imóvel, como também a dívida garantida especificada, com indicação do valor total em moeda nacional, montante das prestações, se for o caso, e taxa de juros se houver" (LOUREIRO, 2017, p. 570-580).

imobiliário[5].

A esta categoria de imóveis, até que venham a ser um dia regularizados por meio do instituto da usucapião (judicial ou extrajudicial), tem-se como a única saída possível o registro destes títulos (ex. cessão de posse, promessa de compra e venda etc.) no ofício de títulos e documentos. Contudo, não merece guarida nestes casos a regra do art. 130 da LRP, pelas razões já expendidas (vulneração da segurança registral, haja vista o risco da prática de fraudes).

Portanto, a proposta de solução ora apresentada constitui um meio termo. Ou seja, sugere-se a manutenção do registro dos títulos imobiliários residuais no ofício de RTD, mas excepcionando a incidência da norma contida no art. 130 da LRP, para aplicar na espécie a regra competencial do art. 169, *caput*, do mesmo diploma legal, que define o ofício de registro competente a partir do local de situação da coisa.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A constituição, extinção e modificação de direitos reais, dada a sua importância social, reclama um ritual próprio previsto na Lei de Registros Públicos e a sua inobservância deve conduzir ao não-registro do título correspondente no ofício competente, qual seja o Registro de Imóveis.

No entanto, o sistema registral e notarial não pode deixar de tutelar, em alguma medida, o negócio jurídico consubstanciado no que ora se denominou de "títulos residuais imobiliários", que não conferem direito real ao cessionário/adquirente, mas que ainda continua sendo um direito de ordem obrigacional reipersecutória (que vincula as partes, porém persegue a coisa).

Assim, como mecanismo de salvaguarda desse direito, o ordenamento jurídico previu a possibilidade do registro facultativo a que se refere o art. 127, inc. VII, da Lei 6.015/73. Contudo, consoante restou consignado, essa sistemática está a merecer alguns ajustes de sintonia fina, mais especificamente no que se refere à definição competencial territorial.

Nesse diapasão, como forma de se elucidar a questão, é imperioso que se confira uma interpretação sistemática ao art. 130 da LRP (competência do RTD do domicílio dos contratantes), para afastar sua incidência sobre os casos de registro dos títulos residuais

5 Veja-se a notícia disponível no site: https://g1.globo.com/sp/campinas-regiao/noticia/59-do-imoveis-de-campinas-nao-tem-registro-em-cartorio-aponta-estudo-da-unicamp.ghtml .

imobiliários no RTD, de modo a aplicar na espécie o art. 169 do mesmo diploma legal (competência do ofício do RTD da situação do imóvel). Tal proposição tem sua razão de ser fundada no princípio da segurança jurídica registral (art. 1º da Lei 8.935/94).

Trata-se de uma alternativa que, a um só tempo, evita a prática de atos fraudulentos na seara registral, sem, contudo, renegar a tutela dos negócios jurídicos imobiliários destituídos das formalidades extrínsecas autorizadoras de seu ingresso no fólio real do registro de imóveis competente.

REFERÊNCIAS

ALVARES, Amilton. *A função primária e essencial do RTD é garantir publicidade e informação.* Disponível em <www.irtdpjbrasil.com.br/NEWSITE/AmiltonAlvares.htm> Acesso em 10/06/2013.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Comentários à Lei de Registros Públicos: lei n 6.015, de 31 de dezembro de 1973.* Rio de Janeiro: Forense, 1997.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 08/06/2013.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm>. Acesso em: 08/06/2013**.**

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1984. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em: 08/06/2013**.**

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, REsp 858031/MG, Rel. Ministro LUIZ FUX, Primeira Turma, unânime, julgado em 02/12/2008, DJe 17/12/2008.

BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA. Corregedoria-Geral da Justiça. *Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Bahia*. Disponível em <http://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2018/01/CO%CC%81DIGO_NORMAS_TJBA_ATUALIZADO_30_01_2018_PROVIMENTO_01-2018.pdf>. Acesso em: 31/03/2019.

BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA. Corregedoria-Geral da Justiça. *Código de Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina*. Disponível em <http://cgj.tjsc.jus.br/consultas/liberada/cncgj.pdf>. Acesso em: 10/06/2013.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da lei nº 6.216, de 1975, lei nº 8.009, de 1990, e lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada.* 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

DIP, Ricardo Henry Marques. *Direito Administrativo Registral.* 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

KONNO, Alyne Yumi. *Registro de Imóveis: teoria e prática.* 2ª ed. São Paulo: Memória Jurídica, 2010.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática.* 3ª ed. São Paulo: Editora Método, 2017.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos.* 6ª ed. Vol. II. Brasília: Brasília Jurídica, 1996.