



Registro de Títulos e Documentos

Registro de títulos e documentos

Danilo Valdir Vieira Rossi

© 2018 por Editora e Distribuidora Educacional S.A.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida ou transmitida de qualquer modo ou por qualquer outro meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, sem prévia autorização, por escrito, da Editora e Distribuidora Educacional S.A.

Presidente

Rodrigo Galindo

Vice-Presidente Acadêmico de Graduação e de Educação Básica

Mário Ghio Júnior

Conselho Acadêmico

Ana Lucia Jankovic Barduchi

Camila Cardoso Rotella

Danielly Nunes Andrade Noé

Grasiele Aparecida Lourenço

Isabel Cristina Chagas Barbin

Lidiane Cristina Vivaldini Olo

Thatiane Cristina dos Santos de Carvalho Ribeiro

Revisão Técnica

Carolina Meneghini Carvalho Matos

Mauro Stopatto

Editorial

Camila Cardoso Rotella (Diretora)

Lidiane Cristina Vivaldini Olo (Gerente)

Elmir Carvalho da Silva (Coordenador)

Leticia Bento Pieroni (Coordenadora)

Renata Jéssica Galdino (Coordenadora)

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Rossi, Danilo Valdir Vieira

R831r Registro de títulos e documentos / Danilo Valdir Vieira

Rossi. – Londrina : Editora e Distribuidora Educacional S.A.,

2018.

152 p.

ISBN 978-85-522-1174-7

1. Registro de títulos. 2. Registro de documentos. 3.
Registro de títulos e documentos. I. Rossi, Danilo Valdir
Vieira. II. Título.

CDD 000

Thamiris Mantovani CRB-8/9491

2018

Editora e Distribuidora Educacional S.A.

Avenida Paris, 675 – Parque Residencial João Piza

CEP: 86041-100 – Londrina – PR

e-mail: editora.educacional@kroton.com.br

Homepage: <http://www.kroton.com.br/>

Sumário

Unidade 1 Cartório de registro de títulos e documentos	7
Seção 1.1 - Princípios do direito registral I	9
Seção 1.2 - Princípios do direito registral II	21
Seção 1.3 - Atos da serventia de títulos e documentos	32
Unidade 2 Organização da serventia e procedimentos registraes	45
Seção 2.1 - Atos registráveis	47
Seção 2.2 - Pedidos diversos sujeitos a registro	58
Seção 2.3 - Atos de alienação e sujeitos à averbação e proações, alienações e atos de constituição e consórcio	68
Unidade 3 Prática registral no cartório de títulos e documentos – livros	81
Seção 3.1 - Registro de sociedades empresárias, cédulas de crédito e trespasse de estabelecimentos empresariais	83
Seção 3.2 - Livros de registro I	94
Seção 3.3 - Livros de registro II	104
Unidade 4 Livros no cartório de títulos e documentos: livros C e D	117
Seção 4.1 - Livros de registro III	119
Seção 4.2 - Atos relacionados a financiamento e leasing, notificações e proações	131
Seção 4.3 - Atos de convocação de assembleias e exercício de preferência em aquisição de quotas sociais	142

Palavras do autor

O estudo da disciplina Registro de Títulos e Documentos constitui uma ótima oportunidade de aprendizagem sobre conteúdos que não são habitualmente conhecidos pela população em geral, e mesmo por grande parte dos operadores do direito, muito embora estejam presentes na vida cotidiana. Por isso, essa oportunidade se revela de grande valia para aqueles que desejam melhor desempenhar suas funções, seja na advocacia, seja na prática registral, bem como para aqueles que desejam se preparar para concursos públicos na área.

No decorrer deste livro, traremos importantes conceitos e práticas realizadas pela serventia de registro de títulos e documentos, que são de vital importância para o exercício profissional, e que desenvolverão competências essenciais para a realização dos atos registrais. Ao final dos estudos, você deverá conhecer e compreender os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos, considerando a organização da serventia, em uma perspectiva de qualidade no atendimento à sociedade.

Assim, na primeira unidade, cuidaremos da noção histórica do registro de títulos e documentos para que possamos entender sua importância nos dias atuais. Para isso, também trabalharemos com os princípios norteadores dessa atividade, que lhe servem como pilares. Na segunda unidade, trataremos dos principais atos registráveis, como, por exemplo, letras de composições musicais, penhor, atas de condomínio e alienação fiduciária em garantia. Já na terceira unidade, estudaremos o registro de pessoas jurídicas, bem como importantes atos registráveis relacionados, como as cédulas de crédito e o trespasse, além dos diversos tipos de livros de registro. Ao final, a quarta unidade oportunizará o conhecimento acerca do leasing, constituição do devedor em mora, exercício de preferência na aquisição de quotas sociais, dentre outros.

Para bem desenvolver as competências, é importante que você conduza de forma disciplinada o autoestudo. Temos certeza que, ao final da disciplina, os conhecimentos adquiridos serão de grande valia.

Cartório de registro de títulos e documentos

Convite ao estudo

Se pensarmos na sociedade como um todo, as pessoas, em geral, têm algum conhecimento sobre o que são cartórios e sobre alguns dos serviços por eles realizados. Na verdade, se realizarmos uma enquete, grande parte das pessoas já precisou alguma vez se deslocar a essas serventias para realizar determinado ato. Mas será que as pessoas sabem como funcionam os procedimentos ali realizados? Muitas vezes, elas precisam de orientações de advogados ou dos auxiliares que trabalham naquelas serventias.

Como vimos, temos como competências nesta disciplina conhecer e compreender os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos, considerando a organização da serventia em uma perspectiva de qualidade no atendimento à sociedade. Reforçamos também o Resultado de Aprendizagem, que é utilizar os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos adequados a cada evento registral. Para que possamos capacitá-lo no exercício dessa atividade, na primeira unidade estudaremos a noção histórica dos registros de títulos e documentos, bem como os princípios aplicáveis a essa atividade, pois são eles que estruturam a atividade. Aprenderemos também como se organizam e quais são as atribuições da serventia, além de delinear os procedimentos gerais do registro.

Uma vez que esses conteúdos sejam assimilados, você, como advogado, poderá orientar futuros clientes, bem como estará apto a exercer funções auxiliares nos cartórios de títulos e documentos. Para auxiliar nesse aprendizado, contaremos com a descrição de uma situação prática, na qual um casal

decide alugar uma loja para abrir um restaurante e procura o serviço registral, com várias dúvidas acerca dos procedimentos ali realizados e da necessidade de realização de registros. Será sua função, ao término do estudo de cada seção, oferecer respostas às situações-problemas propostas.

Estamos quase prontos para o início do curso. Antes de começarmos, o que acha de refletirmos sobre as ideias e conceito que já trazemos sobre os cartórios em geral? Você acredita que eles sejam importantes? Saberia dizer os motivos pelos quais determinados atos devem ser levados a registro?

Nas seções seguintes nós faremos um relato histórico sobre a atividade registral, de como ela se desenvolveu e se tornou tão relevante. Adiante, conheceremos os princípios que norteiam a atividade e que a caracterizam. Por fim, estudaremos também os atos gerais praticados pela serventia.

Espero que você aceite esse desafio do conhecimento, que é de grande relevância e repercussão prática, para que juntos possamos desenvolver novas competências.

Bons estudos!

Seção 1.1

Princípios do direito registral I

Diálogo aberto

Olá! Essa é uma disciplina que traz conhecimentos práticos, que podem ser utilizados no dia a dia profissional. Por isso, vamos trazer situações cotidianas para que você possa solucioná-las. Você sabia que a atividade registral e notarial tem suas origens na Roma Antiga (500 a.C./200 d.C.)? No Brasil, a atividade decorreu de uma sistemática trazida pelos colonizadores e que era adotada em Portugal. Entre seus objetivos principais, temos os princípios da legalidade, autenticidade, publicidade, que, conferida a certos documentos, podem aumentar a segurança para a realização de diversos negócios jurídicos.

Embora muitas vezes as pessoas se refiram aos cartórios como uma característica de países atrasados, considerando-os desnecessários, ou apenas mais um entrave burocrático, um estudo mais aprofundado nos mostra que as atividades notariais e registrais estão presentes em mais de 90 Estados, registrando importante papel para as respectivas sociedades.

Tendo em vista esses princípios, imaginemos a situação de João, um jovem empreendedor que reside na cidade de Anápolis, Goiás. Ele e sua esposa Lúcia decidem, utilizando todas as suas economias, abrir um restaurante. Após estudarem o mercado, acreditam que a culinária japonesa lhes traria um bom retorno. Depois de muita procura, finalmente encontraram um imóvel para locação que seria perfeito para a instalação de suas atividades. Um amigo sugere o registro do contrato no serviço registral, sem saber explicar qual seria a importância dessa ação. João então comparece à serventia onde você trabalha com os seguintes questionamentos: qual é a real necessidade da realização do registro do contrato de locação? Quais são as consequências desse registro?

Para responder a essas perguntas, você precisa conhecer alguns dos princípios que regem a atividade registral e que são trabalhados nessa unidade.

Não pode faltar

Noção histórica do registro de pessoas jurídicas e títulos e documentos

Quando os brasileiros pensam nos serviços notariais e registrais logo os relacionam à burocracia vigente. Muitas vezes, por desconhecer as funções e a importância do trabalho realizado por essas serventias, as taxam como dispensáveis. Diz-se, popularmente, que os cartórios seriam heranças deixadas pelos portugueses, e que não existiriam no resto do mundo.

Partindo desses pressupostos popularmente espalhados, devemos proceder com um pouco mais de rigor na análise histórica desses serviços, bem como nos aprofundar nas suas funções, princípios e serviços, enfim, em sua razão de existir. Ao final desse curso poderemos afirmar, por nosso raciocínio crítico, com razão de ser e com argumentos verdadeiros, qual é a importância que devemos dar para essas serventias do ponto de vista jurídico, tanto sob uma perspectiva de direito público quanto privado.

Em primeiro lugar, devemos afirmar que os serviços registrais estão intimamente ligados ao desenvolvimento da própria noção de direito. Basta, para isso, que nos lembremos que as pessoas, em uma fase pré-estatal, deviam utilizar a autotutela para salvaguardar seus direitos. Quando surgia um conflito de interesses, o mais forte impunha sua vontade sobre os demais.

O surgimento dos serviços registrais está, portanto, atrelado ao próprio desenvolvimento da ciência jurídica e da solução pacífica de demandas. Uma vez registrados determinados atos, as possíveis desavenças posteriores poderiam ser resolvidas com a comprovação por meio daquela documentação.

O desenvolvimento da escrita está na gênese dos serviços registrais. Por meio dessa habilidade, as pessoas podiam deixar registrado os mais diversos assuntos para que fossem passados de geração em geração, servindo como prova de algum fato ou direito, bem como para que se registrassem certos acontecimentos. Registrar elementos da vida em sociedade certamente representou um dos mais significativos marcos do desenvolvimento humano.

Verba volant, scripta manent (as palavras voam, a escrita permanece). Não é por acaso que essa famosa frase em latim

foi cunhada, e representa bem a necessidade que existia, e ainda persiste nos dias de hoje, de ser ter um registro fiel, permanente, regulamentado de determinadas situações de nossas vidas.



Reflita

Os serviços registrais e notariais realizam os mais diversos tipos de atividades que têm por objetivo trazer maior segurança para a prática de diversos atos. Você consegue imaginar, por exemplo, que uma criança, ao nascer, não seja registrada? Podemos também imaginar a imutabilidade que traz o registro de um contrato de aluguel. As possibilidades de fraude contratual tornam-se praticamente nulas, não é mesmo?

Dessa forma, nossos antepassados iniciaram seus registros rudimentares em cavernas, em pedras, com um fim preciso: tornar permanentes os seus acontecimentos relevantes. Por isso é que alguns autores vão identificar o surgimento dos serviços registrais com o surgimento da escrita na Suméria, há mais de 3.000 a. C. De fato, todo o conhecimento que temos dessas civilizações decorre dos registros que foram por eles realizados.

Vamos pensar no Código de Hamurabi, que é um conjunto de leis escritas há muitos anos, aproximadamente em 1772 a. C. Todo o conhecimento que temos dessa civilização babilônica decorre do registro que foi realizado por eles e conservado pelas gerações seguintes. Não fosse feito dessa maneira, como saberíamos, por exemplo, que eles se baseavam na chamada lei de talião, mais popularmente conhecida como “olho por olho, dente por dente”?

Também no Egito antigo a importância da escrita e dos escribas era fundamental. Eram eles os responsáveis por registrar as atividades reais e as leis, bem como os mais diversos acontecimentos daquela sociedade. Já naquela época, eram efetuados registros referentes a propriedades de bens imóveis, com pergaminhos. O próprio texto bíblico faz referência, em algumas passagens, à questão registral. No livro de Jeremias, capítulo 32, versículos 14 e 15, é descrita uma passagem que se assemelha à formalização da compra e venda de um imóvel, com escrituras e autos de compra, que deveriam ser conversados (ROCHA JÚNIOR; KAMEL, 2017, p. 35).

Foi durante o período de desenvolvimento do Direito Romano, entretanto, que a atividade se desenvolveu com maior velocidade,

constituindo uma transição entre o mundo antigo e o mundo moderno. Diversos eram os oficiais públicos responsáveis por efetuar os registros dos mais diversos atos da vida daquela sociedade, como aqueles relativos a contratos, testamentos ou empréstimos.

Após um breve período da Idade Média, no qual a população se interiorizou e em que as ciências não tiveram grande desenvolvimento, houve o início da fundação das universidades, com a Universidade de Bolonha, na Itália, e considerou-se novamente a ciência jurídica, bem como a atividade registral. Segundo Rocha Júnior e Kamel,



[...] com o Império Romano, tivemos a origem institucionalizada das notas e dos registros, mas certamente podemos dizer que foi com a Universidade que atingimos a origem científica de nosso ofício. (ROCHA JÚNIOR; KAMEL, 2017, p. 49)

A partir de então, as atividades notarial e registral se desenvolveram muito, sendo reconhecidas pelas mais diversas localidades europeias, instituindo-se, por exemplo, os registros de nascimentos e óbitos, realizados pela Igreja Católica.

Em suma, engana-se aquele que atribui a criação e desenvolvimento da atividade à Portugal. Desde muitos séculos atrás, com as civilizações antigas, a partir do desenvolvimento da escrita, já podemos falar no surgimento da atividade registral, como forma de preservação de fatos considerados importantes para aquelas sociedades. Desenvolveu-se ao longo dos séculos, sendo acolhido em diversas localidades como Espanha e França, bem como por aquelas sob domínio da Igreja Católica.

Devemos remarcar a institucionalização dessa atividade por meio de leis próprias que a reconhecem e regulamentam. Como referência, podemos citar a lei espanhola do notariado, de 1862, que ainda nos dias de hoje encontra-se vigente (ROCHA JÚNIOR; KAMEL, 2017, p. 54).

Por outro lado, não podemos negar a origem portuguesa das instituições brasileiras, afinal fora o Brasil objeto de colonização por parte de Portugal, que trouxe, entre outros elementos daquela sociedade, os serviços registrais. Lá, a atividade foi regulamentada pelas Ordenações Afonsinas de 1445, que constituíram importante marco jurídico na era moderna.

Durante o período de colonização, a atividade notarial e de registros sempre esteve presente no Brasil. O mesmo ocorreu durante o período monárquico e o da república, chegando aos dias de hoje. Se um dia foram considerados como “capitanias hereditárias”, com o advento da Constituição de 1988 a atividade foi submetida a regimentos, determinando que o ingresso na atividade deve ser realizado por concurso público.

Além disso, se representavam em muito a burocracia estatal, com serviços de qualidade questionável, tem-se observado a modernização da atividade, de suas instalações, gerando um ganho para os que procuram essas serventias extrajudiciais.

Devemos, ainda nessa parte histórico-evolutiva, ressaltar a recente instituição de novas competências a essa atividade, como por exemplo, o divórcio, a expedição de carteira de identidade e a requisição de passaporte, dentre outros, que demonstram a sua relevância na sociedade brasileira. Por fim, é importante afirmar que a estrutura cartorária existente no Brasil é compartilhada por mais de 90 países pertencentes aos mais diversos sistemas jurídicos.

Princípios Registrais Aplicáveis

Após termos conhecido um pouco sobre o histórico da atividade registral, podemos concluir que um período de sua existência se confunde com o próprio desenvolvimento da escrita, das sociedades antigas e modernas e das ciências jurídicas.

Dissemos que a atividade registral apresenta uma importante função social, que é a de possibilitar o registro de diversos atos, fazendo com que aqueles atos não sejam fraudados e que eventuais controvérsias possam ser solucionadas por meio de um conteúdo probatório seguro, permanente, verídico.

Para que possamos avançar em nosso estudo, devemos conhecer os princípios registrais. São esses princípios basilares da atividade que vão nos informar como essa atividade tem uma relação fundamental com o desenvolvimento jurídico, com a pacificação social e com o armazenamento de fatos históricos, dentre outros.

Entre os mais importantes princípios registrais podemos citar:

- Princípio da legalidade.
- Princípio da rogação.

- Princípio da publicidade.
- Princípio da autenticidade.
- Princípio da continuidade.
- Princípio da concentração.
- Princípio da segurança.
- Princípio da eficácia.
- Princípio da fé pública.
- Princípio da conservação do acervo.

A soma desses princípios vai compor o sistema como um todo, orientando as suas atividades, demonstrando como são realizados os seus atos, bem como as consequências jurídicas que advêm de sua realização.

Ao pensar a respeito dos princípios apresentados, você consegue pensar como cada um deles se aplica na atividade registral? Qual é o primeiro princípio que lhe vem à mente quando pensa na atividade registral? Possivelmente as respostas serão as mais diversas para cada um que responda a essa pergunta, mas certamente todos eles estarão relacionados a aspectos fundamentais dessa atividade.

Vamos começar pelo princípio da legalidade. Esse princípio se aplica tanto à atividade registral quanto à atividade notarial. Constitui-se como um dos mais importantes princípios da atividade, base de tudo o que se desenvolve nessas serventias extrajudiciais. Também é conhecido como princípio do controle da legalidade.

O que viria a ser esse controle da legalidade? Por um lado, esse controle significa que as atividades realizadas pelos registradores devem seguir estritamente os comandos das leis, as normas jurídicas as quais estamos submetidos. Por outro lado, ele também controla os atos realizados pelas partes interessadas nos registros de pessoas jurídicas, de títulos e documentos.

Dessa maneira, podemos falar de um verdadeiro controle de legalidade pelo oficial de registro, dos atos por ele realizados em sua serventia. Não se admitem, portanto, que atos ilícitos sejam registrados pelas partes. Da mesma forma, devem os registradores estar atentos, quando dos registros dos atos, às legislações pertinentes.

Imaginemos a situação na qual uma pessoa jurídica é registrada. São diversos os requisitos e especificações determinados pela

legislação para que esse registro possa ter validade e eficácia. Portanto, é dever do registrador averiguar todos os documentos apresentados em busca de eventuais vícios que possam invalidar o ato realizado.

Há autores que se referem a esse princípio como realizador da justiça preventiva. Em outras palavras, ao proceder a esse controle de legalidade, em busca de vícios que possam prejudicar a eficácia futura dos atos, ou gerar controvérsias entre as partes contratantes, futuras lides e disputas judiciais estariam sendo evitadas.

Podemos então afirmar que o princípio da legalidade atribui uma grande responsabilidade ao registrador, especialmente em um momento em que está sendo considerado sobremaneira o princípio da cooperação na ciência jurídica brasileira. Assim, são os registradores, como de costume e por tradição, como vimos no apanhado histórico, instrumentos de garantia à paz social.

O princípio da rogação, também conhecido como princípio da instância, é um daqueles que formam a base da atividade registral. Segundo ele, os registradores não podem agir *ex officio*, isto é, por vontade própria. Ao contrário, devem eles agir apenas quando provocados, procurados pelas partes interessadas. Temos aí uma similaridade com a atividade jurisdicional, que permite uma imparcialidade do registrador.

O princípio da rogação está consagrado pela Lei 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, em seu art. 13, conforme transcrevemos:

Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

- I. por ordem judicial;**
- II. a requerimento verbal ou escrito dos interessados;**
- III. a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar. (BRASIL, 1973)**

Por outro lado, a própria legislação traz exceções a esse princípio, em casos nos quais o legislador considerou que o agir de ofício pelo registrador fazia-se necessário. Podemos citar as hipóteses do art. 213 do mesmo diploma legal, conforme segue:



Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; [...]. (BRASIL, 1973)

Esses princípios objetivam, em um primeiro momento, garantir a legalidade e a correição dos atos praticados, afinal, o seu registro representa uma atuação do poder estatal, que não pode se compadecer de atos ilegais.



Assimile

Nessa seção conhecemos um pouco mais sobre a história dos registros públicos, sua importância para o desenvolvimento das sociedades, seja por ser um instrumento de relato histórico, seja por ser um meio para pacificar relações sociais.

Desmistificamos a ideia de que os cartórios seriam uma invenção portuguesa ou que devam estar relacionados a atividades burocráticas desnecessárias.

Por outro lado, afirmamos que os princípios da legalidade fazem com que os atos registrados estejam em conformidade com a legislação vigente, bem como o princípio da rogação permite a isenção dos registradores nos atos por eles realizados.



Exemplificando

Vamos pensar em uma pessoa que se dirige ao registro de títulos e documentos porque deseja registrar um penhor. Nada obstante, ao verificar o objeto desse penhor, o registrador se depara com um bem ilícito, por exemplo, uma substância entorpecente proibida pela legislação brasileira. Nesses casos, o controle de legalidade impedirá que tal penhor seja levado a registro.



Pesquise mais

Para saber mais sobre a evolução histórica da atividade registral, bem como aprofundar os seus estudos acerca do conteúdo principiológico, sugerimos consultar a obra *Noções elementares da atividade notarial e registral*, p. 19-66. ROCHA JÚNIOR, Cid; KAMEL, Antoine Youssef. **Noções elementares da atividade notarial e registral**. Curitiba: Intersaberes, 2017.

Sem medo de errar

Na nossa situação-problema você foi procurado por João, o jovem empreendedor que decidiu abrir um restaurante e alugou um imóvel. Após iniciarmos nossos estudos na disciplina Registro de Títulos e Documentos, já estamos aptos a responder alguns dos questionamentos que possam ser feitos.

Aprendemos que os registros são abarcados por uma série de princípios, tendo estudado dois deles na aula de hoje. Pelo princípio da legalidade, compreendemos que o registrador deve averiguar a regularidade dos documentos que registra, apontando eventuais falhas que viciem aquele ato.

Pelo princípio da rogação, que faz com que o registrador seja um terceiro imparcial, devendo ser provocado para a realização de seus atos, entendemos que o seu trabalho é realizado de forma isenta, sem beneficiar nenhuma das partes que realizam os atos de registro.

Também passamos a saber que a realização de registros de documentos impede a adulteração posterior dos documentos, pois aqueles que são levados à serventia são arquivados, o que diminui a possibilidade de que se produzam fraudes.

Ainda existem outros benefícios que estudaremos nas próximas aulas, mas, por enquanto, já podemos dizer a João se ele deve realizar o registro desse contrato de locação, e quais seriam as consequências desse ato? A resposta é afirmativa. Por um lado, temos que o registro será realizado por uma pessoa investida pelo Estado, que é imparcial, e, portanto, agirá de acordo com a lei, sem interesses pessoais. Além disso, o registrador verificará a legalidade do ato e o manterá inalterado, trazendo segurança jurídica às partes envolvidas.

Avançando na prática

Como é efetuado o controle de legalidade?

Descrição da situação-problema

Luísa e Maria procuram o oficial de registro solicitando o registro de um documento no qual a segunda, grávida, se comprometia a vender a filha à primeira pela quantia de R\$ 5.000,00. Disseram ao registrador que desejavam realizar esse registro para que não houvesse dúvidas acerca do acordado, quando chegasse o momento do nascimento. Esse registro poderá ser realizado?

Resolução da situação-problema

Diante da situação concreta, o registrador deve verificar a legalidade dos atos praticados, inclusive quanto ao conteúdo dos atos registrados, razão pela qual, em se tratando de ato ilícito, não poderá ser levado a registro. Na situação-problema trazida, o registrador deverá realizar o controle de legalidade daquele ato levado a registro, examinando o seu conteúdo.

O caso hipotético narrado traz uma clara afronta ao sistema jurídico brasileiro, uma vez que seres humanos, bebês ou adultos, não podem ser objeto de contrato de compra e venda. Trata-se de um caso de flagrante ilegalidade. Uma vez constatado que o conteúdo daquele ato é contrário ao preceituado pela legislação vigente, o registrador não poderá efetuar o seu registro.

Importante frisar que a análise de legalidade não é uma opção do oficial de registro, pelo contrário, está intimamente ligada ao seu mister.

Faça valer a pena

1. Os cartórios estão presentes em nosso país e fazem parte da nossa realidade. São diversos os atos praticados por essas serventias, muitos deles obrigatórios para determinados negócios jurídicos. Tendo em vista essa forte presença na vida das pessoas, muitos mitos são criados em torno dessa atividade.

Sobre os serviços notariais e registrais, podemos afirmar que:

- a) são serviços desnecessários, que representam um atraso burocrático e não trazem nenhum benefício à população.
- b) tratam de uma invenção portuguesa que recebemos com a colonização e que não existe em outros países.
- c) têm suas origens no desenvolvimento das sociedades, que passaram a documentar diversos atos e acontecimentos com o desenvolvimento da escrita.
- d) são transmitidos hereditariamente.
- e) foram desenvolvidos com maior intensidade durante a Idade Média.

2. Ainda que os serviços realizados pelos cartórios sejam frequentemente utilizados pela população em geral, poucas pessoas conhecem as necessidades e vantagens de se realizar determinados atos e desconhecem as consequências que decorrem do registro.

Sobre os registros de títulos e documentos, podemos afirmar que:

- a) os registros são realizados sem que o oficial examine o conteúdo dos documentos.
- b) os documentos registrados são descartados após um período determinado.
- c) os documentos registrados sujeitam-se mais a fraudes do que aqueles que são bem guardados pelas partes.
- d) o registrador pode efetuar o registro de determinados atos sem a solicitação das partes interessadas.
- e) o registro sujeita-se a uma análise de legalidade.

3. Os princípios são normas importantíssimas em um sistema jurídico. Por intermédio deles é que se compreende como o sistema deve se estruturar. Conhecer os princípios permite, então, que se entenda mais profundamente os objetivos decorrentes da atividade registral.

Sobre os princípios que regem a atividade registral, marque a correta:

- a) são princípios registrais a legalidade, publicidade e a dignidade.
- b) os princípios são norteadores da atividade, mostrando-nos as suas principais características.
- c) o princípio da legalidade deve ser observado somente pelos interessados no registro.
- d) na realização do registro, “o jeitinho brasileiro” pode, dependendo da situação, permitir a realização de um ato em desconformidade com a legislação.
- e) os princípios apenas norteiam a atividade, sendo o trabalho prático realizado de acordo com as necessidades de cada localidade.

Seção 1.2

Princípios do direito registral II

Diálogo aberto

Olá! Na aula anterior começamos o nosso contato com essa disciplina, que nos fornecerá conhecimento para a realização de diversos atos práticos relacionados ao registro de títulos e documentos. Após uma breve noção histórica, começamos a estudar os princípios aplicáveis, que são elementares a toda a atividade registral, como a publicidade e a segurança.

Em nossa jornada em busca de conhecimento, devemos auxiliar João, um jovem empreendedor de Anápolis. Alguns dias atrás, ele celebrou um contrato de locação de um imóvel, onde pretende instalar um restaurante de culinária japonesa. João e sua esposa ouviram dizer, sem saber as razões, que esse contrato deveria ser levado a registro no cartório de registro de títulos e documentos.

Você, como funcionário da serventia, deverá esclarecer as dúvidas trazidas por João e sua esposa. O casal ouviu dizer que, após o registro do contrato, qualquer pessoa interessada poderia ir ao cartório requerer uma cópia do referido instrumento. A informação apresentada ao casal está de acordo com os princípios norteadores do direito registral, mesmo se tratando de um contrato particular? Qual princípio justifica sua resposta?

Para responder a essas perguntas, você precisa conhecer alguns dos princípios que regem a atividade registral e que são trabalhados nessa unidade. Dentre eles, estudaremos os princípios da publicidade, da autenticidade, da segurança, da eficácia, da fé pública e da conservação do acervo. Ao final dessa seção você poderá responder não somente à situação-problema, mas a muitas outras questões. Bons estudos!

Não pode faltar

Nessa seção nós estudaremos diversos princípios aplicáveis à atividade registral, como os princípios da publicidade, da autenticidade, da segurança, da eficácia, da fé pública e da

conservação do acervo. Eles são fundamentais para que possamos compreender a importância e a sistemática dos cartórios de registro.

Entretanto, antes de mais nada, devemos lembrar que na seção anterior aprendemos que os serviços registrais não são uma exclusividade brasileira, estando presentes em um grande número de países. Aprendemos também que essa atividade caminha com o próprio desenvolvimento das sociedades, pois desde o surgimento da escrita o homem passou a efetuar registros.

Esses registros, feitos em pedras, cavernas e papiros, foram muito importantes para a história da humanidade, pois os fatos históricos passaram a ser conservados de maneira fidedigna, uma vez que aquilo que foi registrado não poderia ser facilmente alterado, ao contrário das tradições orais de transmissão de conhecimento.

Falamos que existem uma série de princípios que regem a atividade registral. É importante ressaltarmos a relevância destes princípios para o desenvolvimento dos sistemas jurídicos, incluindo a sistematização das normas de direito registral. A partir desses princípios - também conhecidos como normas basilares, pois dão sustentação ao sistema - se desenvolvem as regras específicas, que trazem comandos diretos.

Os princípios também são muito importantes para a interpretação das normas de direito registral. A interpretação axiológica, aquela que busca os valores consignados em determinada lei, se dá com um sólido conhecimento desses princípios.

Quando estudamos o princípio da legalidade passamos a compreender uma das mais importantes funções realizadas com o registro de títulos e documentos. Ao analisar os títulos e documentos a serem registrados, o oficial de registro deve realizar uma verificação quanto ao seu conteúdo, sendo proibido de registrar aqueles que não estejam em conformidade com a legislação vigente.

Falamos também sobre o princípio da rogação, o qual determina que as partes devem procurar o serviço registral, não devendo o registrador agir *ex officio*. Esse princípio relaciona-se diretamente com o anterior, pois assegura a isenção do oficial de registros, que deverá pautar sua atividade pelo interesse público, garantindo a legalidade de sua atividade.

Nessa seção aprofundaremos nosso entendimento referente aos princípios de direito registral. Para isso, estudaremos os seguintes princípios:

- Princípio da publicidade.
- Princípio da autenticidade.
- Princípio da continuidade.
- Princípio da concentração.
- Princípio da segurança.
- Princípio da eficácia.
- Princípio da fé pública.
- Princípio da conservação do acervo.



Reflita

É provável que você já tenha algum conhecimento prévio desses princípios, e que possa pensar em como eles seriam aplicados especificamente a nossa disciplina. Vamos pensar no princípio da publicidade, por exemplo. O próprio significado da palavra já nos traz muito sobre esse princípio, correto? Por que os atos registrados devem ser públicos, ou seja, devem ser acessíveis a terceiros?

O princípio da publicidade é um dos mais importantes a embasar todo o sistema registral. De fato, ele está consignado na Lei 8.935/94, que é popularmente chamada de “Lei dos Cartórios” (BRASIL, 1994). Logo em seu primeiro artigo, a ele encontramos referência, conforme podemos observar:

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. (BRASIL, 1994)



Podemos perceber que a publicidade é um dos objetivos da realização dos atos notariais e de registro. Em outras palavras, podemos afirmar que o registro torna os atos públicos, isto é, de acesso de todos. Essa característica está diretamente relacionada ao princípio da segurança jurídica.

Pela publicidade, eventuais terceiros, que possam ser afetados por algum ato que foi levado a registro, poderão consultá-los.



Exemplificando

Vamos pensar em um contrato de alienação fiduciária de mercadorias, por exemplo, de uma determinada produção agrícola, como sacas de café, realizado entre o produtor rural e uma instituição financeira. Caso uma terceira pessoa resolva realizar um contrato com aquele produtor rural, poderá, por meio de consultas aos contratos registrados, saber um pouco mais sobre os contratos já realizados por ele. Além disso, poderá saber se os bens dados em garantia estão livres e desembaraçados ou se já foram objeto de outro contrato.

Uma vez que terceiros acessem documentos e títulos registrados, as relações sociais podem se pacificar, conflitos podem ser evitados, situações obscuras ou duvidosas podem ser esclarecidas.

Segundo Neves (2012, p. 4),



[...] a publicidade se concretiza com a expedição de certidões pelas serventias. Como consequência desse princípio, não é dado ao notário ou registrador indagar ao requerente qual o seu interesse nas certidões.

Observamos, portanto, que terceiros podem ter acesso aos dados registrados, independentemente de qualquer motivação, devendo tão somente requerer as certidões aos oficiais das serventias.

Entretanto, é preciso ressaltar que, em situações específicas, a lei poderá limitar o acesso de terceiros a determinadas informações, por exemplo, as de cunho estritamente pessoal.

Adiante, vamos falar do princípio da autenticidade, que se relaciona diretamente com o princípio da fé pública. Por desse princípio, devemos presumir que os atos realizados no serviço registral são verdadeiros, isto é, preenchem os requisitos da legislação.



Refleta

Podemos perceber como o princípio da autenticidade se relaciona com o princípio da legalidade? A observância dos preceitos legais, do princípio da legalidade, garante a autenticidade do registro. Podemos perceber claramente como os princípios se entrelaçam na construção de todo o sistema registral.

Por outro lado, devemos ressaltar que aquilo que se presume como autêntico é o próprio ato de registro e não o conteúdo desse registro. O oficial de registro deve realizar o controle de legalidade do ato que lhe é apresentado, e o seu registro deverá obedecer a todos os procedimentos legais. Entretanto, o registro não garante que o conteúdo daquele ato seja verdadeiro, pois as partes podem fazer alegações que não condizem com a realidade. Por isso é que se diz que os atos registrais dispõem de uma presunção relativa de veracidade, pois o seu conteúdo pode ser objeto de prova em contrário.



Exemplificando

Imaginemos uma situação na qual um contrato de aluguel entre duas pessoas é levado a registro, mas que, na verdade, tem como objetivo simular uma situação para ocultar o verdadeiro negócio jurídico, que seria uma doação sem contrapartida. Ora, uma parte deseja doar valores a outra, mas simula um contrato de locação, que é levado a registro. O ato registrado, ou seja, o contrato de locação, é autêntico, não apresenta problemas formais, porém o seu conteúdo pode não ser verdadeiro.

Você já deve ter ouvido falar no direito de preferência que o locatário tem para a compra do imóvel objeto da locação. Caso esse direito não seja respeitado, o contrato de aluguel registrado surge como uma importante prova de que o alegado é verdadeiro, tendo em vista os princípios que estudamos e os que ainda estudaremos em seguida.

Os princípios da continuidade e da concentração referem-se à atividade registral, especificamente em relação ao registro de imóveis. Sabemos que a propriedade de um imóvel se dá com o seu registro.

Nesse sentido, os princípios relacionados revelam-se de extrema importância. De acordo com o princípio da concentração, todos os registros relacionados a determinado imóvel devem ser realizados pela mesma serventia, em uma mesma matrícula, para que eventuais alterações ou gravames possam ser facilmente localizados.

Por sua vez, o princípio da continuidade é uma decorrência do princípio da concentração. Isso porque segundo ele, os registros referentes a um determinado imóvel decorrem de uma sequência temporal, estando todos eles agrupados, informando as eventuais alterações de domínio ou gravames que tenham sido impostos.

Como dissemos anteriormente, os princípios da atividade registral se complementam. Pensemos agora no princípio da segurança. Esse princípio apresenta diversos aspectos que merecem ser analisados. De um ponto de vista exterior, podemos pensar em como as pessoas se sentem mais seguras nos negócios jurídicos que celebram a partir da existência do registro; também quando são terceiros que necessitam saber sobre a realidade de uma situação jurídica que possa lhe afetar. Vamos recordar do exemplo no qual um potencial comprador de um imóvel deve averiguar a situação jurídica do locatário, saber se o seu direito de preferência foi respeitado, para que, assim, possa se precaver de eventuais contestações no futuro.

Por outro lado, o princípio da segurança também pode ser observado de um ponto de vista interno, do próprio sistema, pois o seu lastro se encontra alicerçado justamente nesse ponto: a sua existência depende de que haja segurança, que os serviços sejam realizados conforme os preceitos que aqui já nos referimos, como o princípio da legalidade. Essa segurança interna é que nos permite acreditar que o sistema funciona, gerando assim a confiança exterior que é aquela percebida pelos usuários do serviço.

Segundo Neves (2012, p. 5), o princípio da segurança



Goza de peculiar dualidade, pois, ao mesmo tempo em que é o principal alicerce das atividades notariais e registrais, é o principal objetivo destas atividades. Todo o sistema notarial e registral busca dar segurança jurídica aos atos praticados sob as suas diretrizes, garantindo aos seus usuários uma maior estabilidade jurídica nos atos praticados pelos notários e registradores.

O princípio da eficácia, por sua vez, também se relaciona aos demais. Segundo ele, entende-se que os atos levados a registro possuem a capacidade de produzir os efeitos desejados, uma vez que foram submetidos ao controle da legalidade, e objetivam conferir segurança.

Assim como nos negócios jurídicos que, por força de lei devem ser levados a registro para que haja segurança jurídica, também existem aqueles que devem ser obrigatoriamente registrados para que possam sofrer os efeitos desejados.

Com relação ao princípio da eficácia, podemos pensar nos casos de interdição de uma pessoa incapaz. A sentença judicial que determinou a curatela deverá ser levada a registro no cartório de pessoas naturais, para que venha a produzir efeitos contra terceiros. A eficácia passa a existir com a realização do registro, alicerçada nos princípios da publicidade (pois todos poderão consultar aquele ato), no princípio da legalidade (dado que o registro da sentença será realizado a partir do controle de legalidade dos documentos apresentados ao oficial de registros), etc.

O princípio da fé pública é concedido a determinados agentes no exercício de suas funções. Os registrados e notários, ainda que não sejam servidores públicos, exercem uma atividade pública, que é estruturada pelos princípios que elencamos até aqui. Diante dessas características, que objetivam sobretudo a segurança jurídica, é que se presume que os atos realizados são verdadeiros e corretos.

Essa presunção, no entanto, pode ser contestada, admite prova em contrário. Trata-se de uma presunção relativa, na qual terceiros podem fazer prova de que determinado fato não estaria em acordo com a realidade. Contudo, por tratar-se de uma presunção de veracidade, decorrente da fé pública dos registradores, são os que alegam os fatos que deverão necessariamente comprová-los. Em outras palavras, acredita-se no que é alegado, pelo princípio da fé pública, até que se faça prova em contrário.



Exemplificando

O direito de propriedade de um imóvel é comprovado com o registro público, que goza de presunção de veracidade. A fé pública do oficial de registro, ao emitir uma certidão, faz prova da propriedade alegada.

Contudo, caso se constate e se prove que alguma irregularidade foi cometida no registro, ele poderá ser invalidado.

O princípio da conservação do acervo é mais um alicerce estruturante desse sistema. Segundo ele, os registros devem ser bem guardados pelos registradores e passados ao próximo oficial de registro caso a serventia seja ocupada por novo responsável. Ora, se o que se objetiva é a segurança jurídica, a eficácia, a publicidade e a legalidade, certamente esses documentos levados a registro não podem se deteriorar ou ser perdidos.

É preciso, portanto, que os documentos sejam bem acondicionados em local seguro, para que possam ser acessados a qualquer momento que se faça necessário. Na atualidade, com o avanço tecnológico, essa conservação passa a ser digital, trazendo ainda mais segurança ao sistema, que poderá ser armazenado em diversos locais, estando à prova de eventuais situações que poderiam destruir todo um acervo, como em um incêndio.



Assimile

Os princípios da publicidade, da autenticidade, da segurança, da eficácia, da fé pública e da conservação do acervo não devem ser vistos de forma isolada; todos eles se entrelaçam pois são interdependentes. A publicidade dos documentos registrados depende de que sejam autênticos. Isso traz não apenas segurança, mas também faz com que se produzam efeitos contra terceiros. Além disso, estarão seguramente guardados pelo oficial de registro, cujos atos presumem-se verdadeiros, pois o oficial tem fé pública.



Pesquise mais

Para saber mais sobre os princípios do direito registral, sugerimos consultar a obra *Noções elementares da atividade notarial e registral*, p. 19-66.

ROCHA JÚNIOR, Cid; KAMEL, Antoine Youssef. **Noções elementares da atividade notarial e registral**. Curitiba: Intersaberes, 2017.

Sem medo de errar

Em nossa situação-problema, você deverá responder aos questionamentos de João sobre o registro de um contrato de locação. Em seu primeiro questionamento, ele gostaria de saber se o contrato poderá ser acessado por terceiros após o registro. Conforme estudamos, uma das principais funções do registro é justamente a publicidade do ato.

É com o registro, conjugado com o princípio da publicidade, por exemplo, que determinados atos passarão a ter efeitos contra terceiros. É importante frisar que o princípio da publicidade não determina que os registros sejam publicados. Ao contrário, eles são disponibilizados para aqueles que assim o desejarem.

Também é importante ressaltar que, de acordo com os princípios da legalidade e da fé pública, o registro do referido contrato trará maior segurança jurídica para João, pois o seu conteúdo não poderá ser adulterado posteriormente por alguma das partes.

Além disso, também demonstrará mais facilmente, e com maior segurança, o direito de preferência de compra do imóvel por João, caso esse seja colocado à venda.

Avançando na prática

Novo registrador

Descrição da situação-problema

Parabéns, você acabou de ser aprovado em um concurso público e será o novo oficial registrador do cartório de registro de títulos e documentos de Goiânia. Você assumirá a serventia que pertencia a um oficial falecido há pouco tempo. Diante dessa situação, você é questionado por amigos sobre o antigo acervo do cartório. O que acontecerá com esse acervo antigo? De quem é a responsabilidade sobre ele?

Resolução da situação-problema

Quando pensamos no princípio da conservação do acervo conseguimos chegar à resposta para o nosso problema. O referido

princípio nos informa não apenas que os documentos registrados devem ser bem guardados e conservados. Ele nos diz também que esse acervo deverá ser transferido de um oficial para outro, pois os documentos armazenados são públicos, não privados.

Conforme estudamos, ainda que se trate de sujeitos particulares e não de servidores públicos, a atividade por eles exercida é pública. Além do mais, a conservação do acervo e a sua transferência para o novo oficial é uma exigência do próprio sistema e envolve todos os demais princípios, como o da segurança e o da publicidade, todos com o objetivo de trazer segurança jurídica.

Faça valer a pena

1. O sistema registral é baseado e uma série de princípios estruturantes que norteiam a atividade, sendo um dos mais importantes o da publicidade. A publicidade é um dos traços marcantes dos registros públicos, em que podemos denotar a coincidência entre as palavras publicidade e públicos, que não ocorre por acaso.

Sobre o princípio da publicidade, marque a alternativa correta:

- a) A publicidade dos registros é parcial, pois trata-se de documentos privados.
- b) O pedido de acesso aos registros deverá ser justificado pela pessoa interessada.
- c) A publicidade é um dos objetivos do registro de títulos e documentos.
- d) Os documentos registrados devem ser publicados em jornais, internet ou outros meios de comunicação em observância ao princípio da publicidade.
- e) Apenas documentos que cuidem de negócios envolvendo o setor público podem ser levados a registro.

2. Os princípios da publicidade, autenticidade, continuidade, concentração, fé pública, legalidade, segurança e eficácia nos dizem muito sobre como devemos interpretar as regras de direito registral e de como o legislador deve guiar o processo legislativo.

Considerando os princípios do direito registral, marque a correta:

- a) A lei não pode determinar nenhuma restrição ao princípio da publicidade.
- b) O conteúdo dos registros será sempre autêntico, pois foi examinado pelo registrador.
- c) Existe uma presunção relativa de veracidade dos atos levados a registro.
- d) A fé pública do registrador é aplicada a todos os atos que venha a praticar, mesmo em sua vida privada.
- e) A eficácia dos atos que devem ser levados a registro apenas ocorrem quando todos os potenciais envolvidos ficam cientes do ato.

3. Títulos e documentos são levados ao registro público por diversas razões, seja de ordem privada, quando é feita de forma eletiva, seja por determinação legal, para que produza certos efeitos predeterminados pela lei.

O registro de títulos e documentos ocasiona diversos efeitos. Marque a alternativa correta:

- a) O registro opera uma cópia do título ou documento apresentado, aumentando a segurança jurídica das partes.
- b) Os documentos levados a registro permanecerão armazenados por prazo determinado.
- c) Um registrador novo não pode atestar a veracidade de um registro anterior a sua entrada na serventia.
- d) A fé pública é atributo do cartório e não da pessoa do registrador, sendo, portanto, os documentos registrados considerados juridicamente válidos e protegidos pela presunção absoluta de veracidade.
- e) A publicidade pode ser restringida pelas próprias partes aos terceiros que demonstrem interesse jurídico.

Seção 1.3

Atos da serventia de títulos e documentos

Diálogo aberto

Caro aluno, nas duas primeiras aulas falamos sobre os principais princípios aplicáveis ao registro de títulos e documentos. Na aula de hoje falaremos sobre o princípio da eficácia predeterminada, encerrando o estudo dessas que são as normas basilares dessa atividade.

A partir desse momento, estaremos aptos a seguir com nossos estudos e nos aventurarmos em novos conhecimentos, estudando então o conceito, a organização e as atribuições do registro de títulos e documentos, bem como o procedimento geral para registro. Estudaremos também qual é a função e a necessidade de se exigir a certidão negativa de débitos previdenciários.

Para nos auxiliar nessa tarefa, apresentamos a seguinte solução-problema, que deverá ser resolvida por você ao final dessa seção. Você se lembra da história de João? João é um jovem empreendedor que reside na cidade de Anápolis, Goiás. Ele e sua esposa Lúcia decidem, utilizando todas as suas economias, abrir um restaurante. Após estudarem o mercado, acreditam que a culinária japonesa lhes traria um bom retorno. Depois de muita procura, finalmente encontraram um imóvel para locação que seria perfeito para a instalação de suas atividades. Um amigo sugere o registro do contrato no serviço registral, sem saber explicar qual seria a importância dessa ação.

O casal optou por promover o registro, mas surgiram diversas dúvidas. Para saná-las eles procuraram você, que trabalha no cartório de registro de títulos e documentos, com as seguintes questões: qual o passo a passo para registro do contrato? Quais requisitos devem ser observados? Ao estudarmos os procedimentos gerais para registro, os efeitos decorrentes dos registros, bem como a forma pelo qual se organizam as serventias de registro de títulos e documentos, você será capaz de responder a essas e muitas outras indagações. Estudando com bastante atenção para que o seu aprendizado seja garantido.

Não pode faltar

Princípio da eficácia predeterminada

Nas aulas anteriores pudemos explorar diversos princípios aplicáveis à atividade registral. Como sabemos, o estudo desses princípios nos permitiu uma melhor compreensão de todo o sistema, desde a necessidade de realizar o registro de títulos e documentos até os efeitos decorrentes desse ato.

Não poderíamos finalizar esse estudo, entretanto, sem nos referirmos ao princípio da eficácia predeterminada. A interpretação literal já nos diz muito sobre o seu conteúdo. Os títulos e documentos, quando levados a registro, produzem determinados efeitos. Lembremos de que existem atos que apenas produzem determinados efeitos após o seu registro. Entretanto, os efeitos gerados após o registro podem ser diferentes para atos diversos. Dessa forma, a eficácia predeterminada nos diz, de maneira prévia, anterior, quais serão os efeitos decorrentes do registro para cada ato específico.

Em outras palavras, já sabemos, antes de realizar o registro, qual será a eficácia decorrente de seu registro. Nesse sentido, Paiva (2016, p. 30) nos ensina que

A lei estabelece previamente a carga de eficácia que cada registro outorga. Dessa forma, pode-se levar ao Registro de Títulos e Documentos qualquer espécie documental, mas o registro lhe conferirá efeitos específicos. Assim, exitoso o registro pleiteado, saberá, previamente, o interessado, os efeitos por ele conferidos ao seu direito.



Com o estudo do princípio da eficácia predeterminada, finalizamos o estudo dos princípios registrais, e estamos aptos a responder diversas indagações, como o porquê de se levar determinados atos a registro, e quais as consequências ulteriores.



Exemplificando

Dentre os diversos atos que podem ser registrados no cartório de registro de títulos e documentos estão as atas de condomínio. O Código Civil, em seu art. 221, determina, de forma prévia, eficácia predeterminada, qual será o efeito decorrente do registro: a oposição contra terceiros, como aqueles condôminos que não a subscreveram por não terem participado de sua discussão e votação.

Conceito, organização e atribuições da serventia

Os serviços notariais e registrais são consagrados pelo texto constitucional (BRASIL, 1988) em seu artigo 236, que determina que eles serão exercidos em caráter privado, após serem delegados pelo Poder Público. Percebemos, portanto, que os seus titulares não são servidores públicos. Os notários e os registradores, ao ingressarem no serviço, passam a realizá-lo de forma privada, mas com a autorização concedida pelo Estado.

Os serviços de registro são diversos, e foram elencados na Lei 6.015 de 1973, que trata dos registros públicos. Dentre eles estão o registro civil de pessoas naturais, o registro civil das pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos e o registro de imóveis.

Em nossa disciplina, os estudos se concentram na serventia de registro de títulos e documentos. Em linhas gerais, podemos afirmar que nessa serventia são levados a registro negócios jurídicos celebrados de forma particular, mas que se pretende, por vontade própria ou determinação legal, uma maior eficácia, sobretudo ante terceiros, além de maior segurança jurídica, dentre outros princípios aos quais já nos referimos.



Assimile

O titular do serviço registral de títulos e documentos é conhecido como registrador. Para que ele exerça a atividade, é necessária aprovação em concurso de provas e títulos. Esse serviço, que outrora já foi hereditário em caso de vacância por morte, aposentadoria ou qualquer outra razão, deverá ser declarado vago e, conseqüentemente, objeto de futuro concurso público.

A competência para legislar sobre matéria registral é da União, em virtude do consignado pelo art. 22, inciso XXV da Magna Carta. Desta feita é que as leis que regem a matéria, como a Lei 6.015/73 e a Lei 8.935/94 foram promulgadas pelo congresso nacional e são aplicadas em todo o território nacional.

Entretanto, devemos observar que os serviços notariais e registrais são atribuições dos Estados, estando estes subordinados ao Poder Judiciário de cada localidade. Dessa forma, a organização do serviço é realizada pelos estados-membros, que deverão determinar, por exemplo, como será a instalação dessas serventias nas diversas comarcas.

Além disso, é importante ressaltar que os titulares dos serviços registrais e notariais se submetem ao controle realizado pela Corregedoria de Justiça dos Estados. Frise-se, nesse mesmo sentido, que as tabelas de emolumentos, fixadas pelos Tribunais de Justiça, são diferentes em cada Estado, tendo em vista que a implementação e organização cabe às unidades federativas e não à união.

Desse modo, os estados-membros deverão instalar os serviços notariais e de registro nas diversas comarcas, mas com as peculiaridades determinadas pelas diversas legislações estaduais, atendendo às necessidades específicas.



Refleta

Algumas linhas atrás dissemos que a competência legislativa em matéria registral é da União. Entretanto, afirmamos que os emolumentos cobrados pelos serviços realizados são estabelecidos pelos estados-membro. Isso decorre de uma determinação realizada pela Lei Federal 6.015 (BRASIL, 1973), que assim conferiu essa competência às unidades federativas. Você consegue pensar em uma motivação que levou o legislador federal a permitir aos estados-membros que criassem regras como essa?

Com relação às atribuições do cartório de registro de títulos e documentos, devemos nos voltar para a Lei 6.015/73 que, em seu título IV, capítulo I trata da temática. O art. 127 (BRASIL, 1973) nos informa que no Registro de Títulos e Documentos serão feitos diversos registros, tais como:



- I. dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;
- II. do penhor comum sobre coisas móveis;
- III. da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;
- IV. do contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do
- V. do contrato de parceria agrícola ou pecuária;
- VI. do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros
- VII. facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação.

Podemos observar que a diversidade de documentos que podem ser levados a registro é muito grande, tendo em vista que o inciso VII permite o registro de qualquer tipo de documento, objetivando a sua conservação. Podemos nos lembrar do princípio da segurança e de como ele se aplica à questão da conservação, ou da imutabilidade dos documentos.

Adiante, segundo o parágrafo único do mesmo artigo (BRASIL, 1973), “caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício” Do referido artigo podemos afirmar a competência residual desta serventia, tendo em vista que ela será a responsável por realizar todos os registros que a legislação não tenha designado de forma expressa aos demais cartórios.

Além disso, o art. 128 afirma que é atribuição desta serventia a realização de averbações dos registros previamente realizados. Por sua vez, o art. 129 do mesmo diploma cuida dos atos que estão sujeitos a registro para que produzam efeitos em relação a terceiros. São eles:



- 1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3;
- 2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;

- 3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;
- 4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;
- 5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;
- 6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;
- 7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;
- 8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.
- 9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Procedimento geral para registro

O procedimento geral para registro é a forma pela qual os registros serão realizados. Segundo Paiva (2016, p. 44), o registro se inicia com um requerimento das partes interessadas ao oficial de registros. Trata-se, conforme estudamos, de aplicação do princípio da rogação. No referido requerimento, deve constar qual tipo de documento ou título que se pretende levar a registro. Aqueles que estão sujeitos a registro obrigatório têm prioridade em relação àqueles que são facultativos.

Segundo o art. 130 do mesmo diploma legal, os registros deverão ser requeridos no prazo de 20 dias da assinatura pelas partes, no domicílio de todas as partes. Nessa situação, os efeitos do registro retroagem à data assinatura do documento ou título. Caso não seja requerido nesse prazo, os efeitos perante terceiros se iniciarão com a apresentação do requerimento.

De acordo com o princípio da legalidade, deverá o oficial de registro proceder à análise do conteúdo do título ou documento, para verificar se ele está em conformidade com a legislação, sendo vedado o registro de atos contrários ao direito.

Exigibilidade da Certidão Negativa de Débitos Previdenciários

Trata-se de documento no qual afirma-se que não existem débitos pendentes a serem pagos por determinada pessoa para a seguridade social. Esse documento deverá ser apresentado nos casos em que um bem móvel pertencente a uma empresa seja vendido ou onerado de alguma forma. Mas não são todos os bens móveis que deverão se submeter a esse procedimento. A lei restringe àqueles bens que ultrapassem o valor de R\$ 58.282,04.



Esse valor é determinado anualmente pela portaria do Ministério da Fazenda. A portaria vigente é a MF nº 15/2018, que nos traz em seu artigo 8º, inciso VI, que: "é exigida Certidão Negativa de Débito (CND) da empresa na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem móvel incorporado ao seu ativo permanente de valor superior a R\$58.282,04 (cinquenta e oito mil duzentos e oitenta e dois reais e quatro centavos).



Exemplificando

Caso uma empresa de serviços gráficos resolva vender uma máquina de impressão que tenha valor superior a R\$ 58.282,04, o registro do contrato de compra e venda dependerá de apresentação da Certidão Negativa de Débitos Previdenciários.



Refleta

Por qual razão se exige a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Previdenciários?

A apresentação de Certidão Negativa de Débitos Previdenciários é uma medida adotada para que sejam resguardados os direitos

sociais que a empresa deveria ter pago e não o fez. Faz parte, portanto, do procedimento a ser seguido nos casos em que se trata da alienação ou oneração de bens por empresas que superem o valor determinado pela legislação vigente.



Pesquise mais

Para saber mais sobre os procedimentos registraes, sugerimos pesquisar: PAIVA, João Pedro Lamana e ALVARES, Pécio Brasil. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

Sem medo de errar

Em nossa situação-problema fomos apresentados ao caso de João, jovem empreendedor que, ao locar um imóvel para abrir um restaurante, deparou-se com diversas dúvidas sobre o registro do contrato.

Enfim convencido das vantagens que teria ao realizar o registro do contrato, João quis saber qual é o procedimento registral, bem como quais seriam os requisitos necessários. Nessa seção estudamos essa temática e agora podemos responder a essas perguntas.

Em primeiro lugar, é preciso que se faça um requerimento do registro, pelo qual o oficial de registros vai tomar conhecimento da demanda, afinal sabemos que a inércia do registrador é uma decorrência do princípio da rogação.

Também é preciso certificar-se que o documento em questão se enquadram no rol dos documentos registráveis previstos nos art. 127 e 129 da Lei 6.015/73.

Além disso, também é um requisito que o documento a ser registrado observe os preceitos legais e que seu conteúdo não seja contrário ao direito pois, caso contrário, ele não poderá ser registrado. Nesse ponto também fazemos referência ao princípio da legalidade, que deve nortear a atividade registral.

Alienação de bem móvel por empresa

Descrição da situação-problema

Rômulo é o sócio-administrador de uma pequena empreiteira na cidade de Salvador. O outrora próspero negócio passa por sérias dificuldades no momento, tendo em vista o momento ruim pelo qual passa a economia local. Com problemas para saldar suas dívidas e sem fluxo de caixa, ele resolve alienar uma máquina perfuratriz hidráulica para outra construtora, pelo valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). O comprador deseja registrar o contrato de compra e venda no registro de títulos e documentos para que não haja qualquer controvérsia acerca do negócio em momento futuro. Contudo, devido à referida crise, Rômulo deixou de pagar diversos tributos e está em dívida com a previdência social. O registro do contrato de compra e venda poderá ser realizado? Quais particularidades se aplicam a esse caso com relação à apresentação de documentos?

Resolução da situação-problema

No caso em questão, o registro do contrato de compra e venda exige a apresentação de certidão negativa de débitos previdenciários, tendo em vista que o bem móvel alienado é de valor superior a R\$ 58.282,04, conforme preceituado na portaria nº. 15/2018 do Ministério da Fazenda.

Dessa forma, havendo débitos previdenciários e diante da impossibilidade de se obter a referida certidão negativa, o registro daquele contrato não poderá ser realizado, por expressa determinação legal.

Contudo, uma vez que os débitos previdenciários sejam quitados, e que seja emitida certidão negativa, o contrato poderá ser regularmente levado a registro.

Faça valer a pena

1. A serventia de registro de títulos e documentos está apta a realizar uma grande diversidade de atos, tendo em vista o extensivo rol previsto na Lei 6.015/73. Ademais, diz-se que a sua competência é residual.

Sobre a sua competência, marque a correta:

- a) Os documentos registráveis no cartório de títulos e documentos estão todos previstos de forma específica na legislação.
- b) Em função da competência residual, todos os documentos que não tiverem o registro previsto para ser realizado em outra serventia poderão ser registrados no cartório de títulos e documentos.
- c) Eventuais tipos de documentos que sejam criados dependerão de modificação legislativa para que possam ser registrados.
- d) Os registros de nascimento e óbito poderão ser registrados no cartório de títulos e documentos.
- e) O registro de títulos e documentos compreende também o protesto desses títulos.

2. Quando levamos um contrato ou título para registro, nós o fazemos por alguma ou várias razões específicas. Em alguns casos, o registro é obrigatório, por exemplo, para que produza efeitos contra terceiros.

Tendo em vista a eficácia predeterminada, marque a alternativa correta:

- a) As partes podem escolher os efeitos pretendidos com o registro.
- b) Os efeitos decorrentes do registro devem ser determinados pelas partes.
- c) A eficácia predeterminada significa que os efeitos decorrentes do registro decorrem da lei.
- d) Os efeitos do registro são os mesmos para todos os tipos de registro efetuados.
- e) Não se aplica a eficácia predeterminada ao registro de títulos e documentos.

3. A competência para legislar sobre matéria registral é determinada pelo texto constitucional e atribuída à união, muito embora os serviços registrares sejam implementados pelos estados-membros.

Considerando a organização da atividade registral, marque a correta:

- a) A competência legislativa referente à atividade registral é dos estados-membros.
- b) Os emolumentos cobrados pelos cartórios são fixados nacionalmente por decreto federal.
- c) O ingresso na atividade registral se dá apenas por concurso público.
- d) A união determina onde devem ser instalados os registros de títulos e documentos.
- e) A atividade registral se subordina ao Poder Executivo estadual.

Referências

BRASIL. **Lei 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988.

_____. **Lei 8.935 de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais. Brasília, 1994.

_____. Ministério da Fazenda. **Portaria nº 15/2018**. Brasília, 2018.

NEVES, Gustavo Bregalda. **Passé agora em concursos públicos**: Cartório. São Paulo: Rideel, 2012.

PAIVA, João Pedro Lamana e ALVARES, Pércio Brasil. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

ROCHA JÚNIOR, Cid.; KAMEL, Antoine Youssef. **Noções elementares da atividade notarial e registral**. Curitiba: Intersaberes, 2017.

Organização da serventia e procedimentos registraes

Convite ao estudo

Olá, estamos iniciando a segunda unidade do nosso curso. Na primeira unidade, tivemos a oportunidade de conhecer um pouco do histórico dos registros públicos, bem como os princípios fundamentais a eles aplicáveis. Nessa segunda unidade passaremos a um estudo mais prático, analisando a organização da serventia e diversos procedimentos registraes.

Vamos pensar, por exemplo, na carteira de trabalho, documento tão importante para o trabalhador brasileiro, que tem naquela caderneta as anotações de toda a sua vida profissional. Você sabia que para aumentar a sua segurança, objetivando a conservação dos dados contidos na sua carteira, o trabalhador pode realizar o seu registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos?

Nessa unidade, você aprenderá sobre vários tipos de registro que poderão ser úteis em sua vida profissional. Dessa forma, você poderá conhecer e compreender os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos, considerando a organização da serventia, em uma perspectiva de qualidade no atendimento à sociedade.

Para nos auxiliar nessa jornada, conheceremos Tiago, um jovem músico que atua em uma banda que se apresenta em festas de casamento. Além de tocar bateria, ele também é compositor, tendo acumulado uma grande produção autoral nos últimos anos. Com a chegada de um novo empresário, a banda almeja alcançar novos patamares. A perspectiva é muito boa, uma vez que uma turnê internacional foi marcada para

o próximo verão. Tiago, que fora recentemente eleito síndico do edifício onde mora, está ao mesmo tempo empolgado e preocupado com os novos acontecimentos. Diversas serão as dúvidas que afetarão Tiago, e você deverá saná-las.

Estudaremos, nas seções seguintes, as espécies sujeitas a registro, como a carteira de trabalho e as letras musicais. Teremos a oportunidade de aprender sobre os pedidos de registro com a finalidade de conservação, sobre pedidos de registro de imóveis que não obtiveram ingresso no registro de imóveis, bem como as atas de condomínio. Por fim, finalizaremos a unidade estudando o registro de documentos de procedência estrangeira, procurações, o registro de alienações fiduciárias, bem como do compromisso de constituição de consórcio.

Está pronto? Dedique-se ao máximo, assim seu sucesso nessa unidade será garantido. Bons estudos!

Seção 2.1

Atos registráveis

Diálogo aberto

Caro aluno, começamos uma nova unidade trazendo na bagagem diversos conhecimentos aprendidos nas últimas seções. Eles nos permitirão entender com maior facilidade os assuntos que trataremos adiante, pois você já conhece os princípios aplicados à atividade registral. Nessa seção, passaremos a um estudo mais prático do registro de títulos e documentos. Você já perdeu algum documento? Imagine perder uma carteira de trabalho! Aposto que você não sabia, mas registrar esse documento poderá poupar muito trabalho. Por outro lado, imagine que algum conhecido tenha criado uma letra de música. Será que o registro dessa criação pode ser realizado para preservar futuros direitos autorais?

Na situação-problema desta unidade, você será o advogado de um grande escritório de advocacia, o Dr. Helvécio. Ele é o advogado de nosso músico Tiago, um jovem sonhador e cheio de dúvidas, que também é síndico de seu prédio.

Para seu contentamento, Tiago está prestes a partir para uma turnê internacional com a sua banda, e diante disso lhe surgiram diversas questões, que foram levadas ao doutor Helvécio.

Chegando ao escritório, Tiago explica ao advogado que compôs várias músicas, e que teme perder os direitos sobre elas com a proximidade da turnê, momento no qual o sucesso pode ser estrondoso. Dessa forma, ele questiona se existe algum procedimento de registro que seja aplicável às letras de música e quais seriam as consequências ou vantagens de realizar esse registro.

Ao final dessa unidade, você será capaz de responder a essa e a muitas outras indagações. Para isso, convidamos a estudar com afinco o material disponibilizado, e também buscar leituras complementares que enriquecerão o seu aprendizado. Vamos lá?

Não pode faltar

Na unidade passada iniciamos nosso estudo sobre o Cartório de Registro de Títulos e Documentos. A análise inicial dos princípios foi extremamente importante para que pudéssemos estabelecer a importância da realização dos registros. Muito embora no conhecimento popular muitas pessoas considerem os cartórios como algo atrasado ou desnecessário, nosso estudo pôde nos mostrar que existem diversas aplicações importantes da atividade registral. Além disso, aprendemos que alguns negócios jurídicos precisam ser levados ao registro público para que produzam determinados efeitos. Assim, podemos afirmar que a atividade registral é relevante e merece nosso detalhado estudo.

Iniciamos nossa segunda unidade com a análise de quais seriam as espécies registráveis. Na realidade, os números de documentos e títulos que podem ser registrados na serventia estudada são muito grandes. Há autores que citam mais de uma centena de documentos passíveis de registro, e que chegam a afirmar que o surgimento de novas espécies seria constante (PAIVA, 2016, p. 46). Dessa forma, listamos alguns dos principais documentos que poderiam ser levados a registro na serventia estudada (PAIVA, 2016, p. 46-50):

Acordo.

Agenciamento.

Alienação fiduciária.

Alvará.

Arrendamento mercantil.

Atas.

Atestado.

Cédula de crédito bancário.

Cédula de crédito comercial.

Cessão de crédito.

Comodato.

Compra e venda.

Consórcio (contrato de consórcio e seu regulamento).

Contrato de empréstimo.

Contrato de estágio.

Contrato de execução de obra.
Contrato de faturização ou factoring.
Contrato de financiamento.
Contrato de honorários.
Contrato de mão de obra ou empreitada.
Contrato de trabalho.
Documento em idioma estrangeiro.
Locação de bens em geral.
Procuração.
Representação comercial ou agenciamento.
Termo de responsabilidade.



Refleta

Podemos observar que os documentos e títulos sujeitos a registro são diversos. Aqui listamos apenas alguns deles. Provavelmente você já participou de algum desses contratos, por exemplo, os de estágio ou de trabalho. Após o conteúdo estudado nas aulas anteriores, você consegue perceber qual a necessidade de se levar a registro tais documentos?

Observamos uma grande diversidade de documentos que podem ser registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Para cada um deles existe uma peculiaridade. Os efeitos do registro para cada um deles também são próprios, devendo ser estudados individualmente.



Pesquise mais

Para conhecer mais títulos e documentos sujeitos a registro, consultar: PAIVA, J. P. L.; ALVARES, P. B. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

Certamente você já perdeu ou conhece alguém que já perdeu ou teve os seus documentos furtados ou roubados. Não é uma situação muito agradável, pois além da possibilidade de ter os

documentos utilizados por indivíduos mal-intencionados, a pessoa ainda deve percorrer os órgãos públicos para requerer a expedição de novas vias daqueles documentos.

Se a perda de documentos como a carteira de identidade ou habilitação para dirigir já provocam grandes transtornos ao seu proprietário, o que podemos dizer da perda da carteira de trabalho? Imaginemos, por exemplo, a perda de um passaporte. Podemos dizer que a perda desse documento, para além dos malefícios já citados, também traz uma perda histórica, talvez até sentimental, pois aquele documento registrava todos os países onde o seu portador já esteve.

No caso da carteira de trabalho, os danos podem ser muito superiores a meros aborrecimentos, perda de tempo ou tristeza de perder uma lembrança. Esse documento é fundamental para os trabalhadores, pois trazem todo o histórico profissional de seu portador. Com ela, é possível que se comprove todos os vínculos trabalhistas anteriores, com diversos dados como função, salário, tempo de serviço, promoções recebidas, dentre outros.

Por esse documento, comprova-se o tempo de serviço realizado pelo trabalhador, o que pode lhe permitir solicitar a sua aposentadoria. Entretanto, o registro da carteira de trabalho não é muito conhecido pela população em geral. Dessa forma, uma vez que esse documento venha a ser perdido, grandes podem ser os transtornos para o seu titular.

Ora, sabemos que a informatização dos sistemas de previdência social pode amenizar essa perda, mas a existência de um controle próprio do trabalhador se revela muito importante para que nenhuma injustiça seja causada. Além disso, a digitalização dos dados ainda não atinge todos os eventos presentes e pretéritos da vida de todos os trabalhadores brasileiros.

Dessa forma, a perda de uma carteira de trabalho, pode acarretar gravíssimos prejuízos ao seu portador, pois relevantes informações podem se perder, tendo em vista que, após alguns anos, os antigos empregadores podem não estar mais estabelecidos, como é bem comum da realidade brasileira, em que um grande número de empresas fecha as portas a cada ano.

Por isso, o registro da carteira no registro de títulos e documentos se faz tão importante, a fim de se comprovar os dados nela

consignados, o que poderá representar a salvaguarda de direitos para seu portador, no futuro.



Exemplificando

Imagine uma pessoa que foi contratada para realizar um determinado trabalho por empreitada. As partes celebraram um contrato, e, ao final da obra, entraram em desacordo quanto ao valor do pagamento, por conta de um atraso de alguns dias na finalização da obra. Uma das partes perdeu o contrato, ou resolve questioná-lo judicialmente. A outra parte não tem certeza quanto à exatidão das cláusulas acordadas e pensa que o documento pode ter sido adulterado após a sua assinatura. Temos, então, uma situação que poderia ser facilmente resolvida caso o contrato tivesse sido levado a registro logo após a sua celebração, pois o seu conteúdo teria sido inteiramente conservado, dirimindo qualquer controvérsia.

Proteger direitos é uma das principais razões pelas quais os registros são efetuados. Imagine que um dia você tenha acordado bastante inspirado e tenha, durante o seu banho, cantarolado alguns versos inventados. Voltando a eles mais tarde, tenha surpreendido a você mesmo com a qualidade daquela criação, que poderia virar um grande sucesso.

Você já deve ter ouvido falar sobre direitos autorais. São eles que poderão garantir que aquele que tenha composto uma letra musical possa usufruir de seus benefícios como, por exemplo, de contrapartidas pela sua execução.

Entretanto, a prova da autoria de uma letra musical é difícil sem que haja documentos comprobatórios, em especial que demonstrem a anterioridade, isto é, que o suposto compositor da letra a tenha criado antes de outra pessoa. É certo que duas pessoas possam, eventualmente, compor a mesma letra de música, contudo, aquele que consiga demonstrar a anterioridade de sua criação estará protegido pelos direitos autorais.

São diversos os casos de cantores famosos que são acusados de utilizar letras de músicas criadas por outras pessoas como se suas fossem. Por isso, o registro das composições musicais se faz de grande importância, pois firma uma data inquestionável de

apresentação. Ora, uma vez registrada, torna-se imutável aquele documento, que estará registrado para a posteridade.

Além disso, esse registro constituirá uma importante prova de que aquele que solicitou o registro tem direitos sobre a obra artística, cabendo a quem discordar comprovar, por outros meios ou por um registro anterior, ser o real criador, e, portanto, merecedor dos direitos autorais a ela referentes.

Para que se realizem os registros, existe uma série de modelos de documentos utilizáveis no registro de títulos e documentos. Esses requerimentos são o passo inicial para que se inicie a atividade registral, pois, como estudamos, vigora o princípio da rogação, pelo qual é preciso tirar o registrador de sua inércia.

Esse princípio do mesmo modo se aplica ao Poder Judiciário, e também pode ser chamado de "inércia da jurisdição", que objetiva preservar a imparcialidade tanto do órgão julgador quanto do oficial de registros públicos, pois estes só agem quando demandados.

Assim, deve o interessado apresentar um requerimento ao oficial de registro, solicitando que seja efetuado o registro de determinado documento de seu interesse, submetendo-o ao princípio da legalidade, por exemplo, para atestar que o seu conteúdo não é vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Inicialmente, podemos falar dos pedidos de registro de documentos e títulos que tenham como objetivo a sua conservação e publicidade. Trata-se de efeitos que são esperados e que decorrem da realização do registro.

Podemos falar também dos pedidos de registro de documentos relativos a imóvel que não obteve ingresso no registro de imóveis. Também podem ser requeridos pedidos de registro de termos de abertura e encerramento de livros de uma determinada empresa.

Além desses, também temos os requerimentos para registro de cartas, para que o apresentante possa conservar o seu conteúdo. Fala-se, também, no requerimento de registro de documento com foto, quando esta tenha perdido a nitidez, registro que será realizado por microfilmagem.

Há também a possibilidade de se requerer o registro de documentos que façam referências a outros documentos. Caso esse novo documento objetive alterar o inicial, o registrador então procederá à averbação do documento originariamente registrado.

Ao lado do registro da carteira de trabalho, o interessado também pode requerer o registro de outros documentos pessoais ou particulares que sejam de seu interesse. Os registros de títulos e documentos disponibilizam, ainda, requerimentos gerais, que se prestariam à realização de qualquer tipo de registro.

Para exemplificar, colacionamos alguns modelos de requerimentos, conforme segue:

MODELO DE REQUERIMENTO

(Pedido de registro de termos de abertura e encerramento de livros)

Ao Senhor Oficial do Serviço de Registro de Títulos e Documentos de Prezado Senhor:..... (nome da Sociedade ou Associação), inscrita no CNPJ sob n....., com endereço (endereço completo), na pessoa de (nome completo do representante legal ou contador), vem requerer o registro dos Termos de Abertura e Encerramento do seu Livro Diário n., sendo dispensável a transcrição das páginas escrituradas.

Nesses termos,
Pede deferimento.
Local e data

Assinatura

MODELO DE REQUERIMENTO

(Pedido de registro com finalidade de conservação e publicidade)

Ao Oficial do Serviço de Registro de Títulos e Documentos de Senhor Oficial:..... (nome do requerente), nacionalidade, estado civil, profissão, RG n., CPF n., residente em (endereço completo), vem por meio deste requerer o registro integral, nesse Serviço, do (documento.....) anexo a este, para que produza efeitos ao qual se destina, com a finalidade de publicidade e conservação, de acordo com o art. 127, inciso VII, da Lei dos Registros Públicos.

Nesses termos,
Pede deferimento.
Local e data

Assinatura (PAIVA, 2016, p. 52-53)

MODELO DE REQUERIMENTO

(Autorização para registro de carta com dispensa da entrega ao(à) destinatário(a))

Ao Oficial do Serviço de Registro de Títulos e Documentos de Senhor Oficial:..... (nome do requerente), nacionalidade, estado civil, profissão, RG n., CPF n., residente em (endereço completo), vem pelo presente, AUTORIZAR que o CDT (CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS) distribua e o respectivo REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS registre a notificação em anexo, dispensado o encaminhamento ao(à) destinatário(a) pelo registrador, cuja providência caberá ao(à) próprio(a) apresentante que reconhece que atenderá plenamente suas necessidades, nos termos e para os fins da Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos).

Nestes termos,
Pede deferimento.

Assinatura (CDT, [s. d.]



Assimile

O requerimento para registro de títulos e documentos é o passo inicial para que o oficial de registro possa receber a demanda e iniciar os procedimentos registrais. Como dissemos, são diversos os atos sujeitos a registro, havendo autores que afirmem que novos tipos de documentos surjam a todo momento. Por essa razão, os requerimentos existentes não são exaustivos ou específicos para todo tipo de registro desejado. Assim, os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos dispõem de requerimentos gerais, pelos quais os interessados podem requerer o registro dos mais diversos atos.



Pesquise mais

Para conhecer mais modelos de requerimentos, sugerimos consultar o link que segue: CENTRO DE ESTUDOS E DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS

E DOCUMENTOS - CDT. **Requerimentos de Títulos e Documentos.** [S. l., s. d.]. Disponível em: <http://www.cdtsp.com.br/novosite/td_requerimentos.php>. Acesso em: 24 abr. 2018.

Sem medo de errar

Em nossa nova situação-problema, você viverá o personagem Dr. Helvécio, um advogado que deve responder aos questionamentos de seu cliente, o jovem músico Tiago. Vislumbrando a chance de sua vida, Tiago embarcará em uma turnê internacional com a sua banda, e já consegue imaginar como será a sua vida após a fama. Pensa, contudo, que as suas músicas podem ser objeto de questionamento posterior, pois todas foram compostas por ele, mas nunca registradas.

Tiago conta ao advogado que ouviu na mídia sobre diversos casos em que artistas famosos eram acusados de plágio, e afirma estar temeroso quanto a perder os direitos sobre as suas composições. Por isso, perguntou se seria possível levá-las a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Quis saber também quais seriam as consequências desse registro.

Dr. Helvécio, então, respondeu a ele que o Cartório de Registro de Títulos e Documentos pode registrar uma grande quantidade de atos, incluindo as letras de composições musicais, registro desejado por Tiago. O primeiro passo seria comparecer à serventia e preencher o requerimento destinado ao registrador.

Além disso, o advogado lhe explicou que o registro tem a capacidade de atestar a anterioridade daquela composição. Em outras palavras, caso a autoria venha a ser disputada em um momento futuro, Tiago terá uma prova de que compôs aquela letra em um momento anterior à discussão, coincidente com a data do registro.

Avançando na prática

Registro de contrato de honorários

Descrição da situação-problema

Dra. Ana é uma jovem advogada recém-ingressa em um grande escritório de advocacia na cidade de Curitiba. Na última semana, ela foi procurada por um cliente importante, em uma causa que poderá lhe render o seu primeiro milhão. Muito empolgada, ela foi contar a novidade para o advogado que a contratou, o qual demandou que ela levasse o contrato de honorários a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Ela não entendeu o porquê desse pedido. Dessa forma, perguntou ao seu chefe: por que o contrato de honorários deve ser registrado? Quais as consequências desse registro?

Resolução da situação-problema

Diante das indagações de Ana, Dr. Helvécio calmamente lhe respondeu que o registro do contrato de honorários é muito importante para que o acordo não venha a ser adulterado em um momento posterior a sua assinatura, gerando segurança jurídica para as partes, as quais terão de cumprir exatamente o que foi celebrado, sem se preocuparem com eventuais surpresas posteriores. Dessa forma, Ana correu para o Cartório de Registro de Títulos e Documentos para eternizar aquele contrato.

Faça valer a pena

1. Os Cartórios de Títulos e Documentos são responsáveis pelo registro de uma grande diversidade de atos. Podemos dizer que sempre surgem novos tipos de documentos que são criados e que podem ser levados a registro.

Das alternativas que seguem, marque aquela em que o registro é competência do registro de títulos e documentos:

- | | |
|----------------|----------------|
| a) nascimento. | d) procuração. |
| b) casamento. | e) protesto. |
| c) óbito. | |

2. Após uma vida inteira de trabalho, o senhor Joaquim resolveu requerer a sua aposentadoria por tempo de serviço, mas percebeu que perdeu sua carteira de trabalho, que continha todas as ano-tações de seus antigos empregos.

Sobre o registro da carteira de trabalho, marque a afirmativa correta:

- a) É obrigatório o registro da carteira de trabalho no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
- b) O registro da carteira de trabalho permite que os dados nela contidos sejam conservados.
- c) O registro deve ser realizado a cada cinco anos.
- d) O registro da carteira de trabalho é requisito para solicitação de aposentadoria.
- e) O registro impede que dados falsos sejam anotados na carteira de trabalho.

3. Muitas vezes temos visto, pela mídia, casos sobre músicos que discutem a autoria de determinadas composições musicais, chegando a travar batalhas judiciais milionárias. Trata-se da questão dos direitos autorais.

Sobre o registro de letras de composições musicais, marque a alternativa correta:

- a) O registro das composições musicais garante anterioridade ao requerente que a fizer primeiro.
- b) O registro das composições musicais é prova absoluta da criação.
- c) O registro de uma composição musical corresponde à data da criação.
- d) O registro de uma composição somente poderá ser requerido pelo seu criador.
- e) O registro de uma composição depende da comprovação de autoria.

Seção 2.2

Pedidos diversos sujeitos a registro

Diálogo aberto

Caros alunos, grande parte da população brasileira mora em grandes cidades, atualmente. E nas grandes cidades, uma parcela significativa mora em condomínios. Os condomínios são administrados pelos síndicos, que têm grande responsabilidade em suas funções.

Nessa unidade, estamos seguindo a história de Tiago, um jovem músico de São Luís, Maranhão, que viajará durante meses para o exterior, participando de uma turnê com sua banda. Enquanto se prepara para a viagem da sua vida, Tiago é lembrado por sua mãe de que foi recentemente eleito síndico do edifício onde mora, e que, por isso, teria de arcar com suas responsabilidades.

Diante dessa situação, Tiago procura o Dr. Helvécio, afirmando que convocou uma reunião de condôminos, tendo renunciado ao cargo de síndico, e mostra a ele a ata lavrada na ocasião, sem, contudo, estar essa registrada. Você então deverá orientar o jovem músico, respondendo a ele:

- 1) Por que as atas condominiais devem ser registradas?
- 2) Quais as consequências da realização desse registro?
- 3) Qual é a finalidade do registro dessas atas?

Nessa seção, você obterá conhecimento suficiente para responder a essas e muitas outras indagações. Para isso é preciso que estude com afinco. Vamos lá?

Não pode faltar

Caro aluno, na seção anterior iniciamos o estudo dos atos registráveis pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Relacionamos uma grande diversidade de documentos e afirmamos que existem centenas de tipos, sendo essa relação sempre sujeita à inclusão de novas espécies, que surgem com o desenvolvimento de novos tipos de negócios jurídicos.

Para que possamos entender a diversidade dos atos passíveis de registro, devemos, primeiramente, fazer referência ao artigo 127 da Lei 6.015/73 e seus incisos, conhecida como a “Lei dos Registros Públicos”, que nos informa quais são os atos sujeitos a registro naquela serventia, conforme podemos observar:

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

- I. dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;
- II. do penhor comum sobre coisas móveis;
- III. da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;
- IV. do contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10 da Lei nº 492, de 30-8-1934;
- V. do contrato de parceria agrícola ou pecuária;
- VI. do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros;
- VII. facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação.

Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício. (BRASIL, 1973)

Quando falamos sobre a diversidade de títulos e documentos que se sujeitam a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, devemos nos basear no amplo conteúdo desse artigo. De um lado, de acordo com o parágrafo único do art. 127, a competência dessa serventia seria residual. Isso porque a ela caberia o registro de todos os documentos que não tivessem sido atribuídos às demais serventias.

Entretanto, ao analisarmos o inciso VII do mesmo artigo, podemos constatar que a lei atribuiu a faculdade de registro de todo e qualquer documento pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, quando a sua finalidade é a da conservação.

É importante, nesse ponto, relembramos de alguns princípios que são inerentes à atividade registral, como a publicidade e a conservação. O registro de diversos documentos deve ser

realizado, por determinação legal, em outras serventias diferentes da estudada, para que possam gerar os efeitos jurídicos pretendidos e determinados pelo ordenamento jurídico.

Contudo, de nossos estudos anteriores, conjugados com a interpretação do inciso VII do art. 127, chegamos à conclusão de que todos os documentos podem ser levados a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Contudo, os efeitos desse registro serão diferentes dos efeitos atribuídos pela lei quando do registro necessário em outros cartórios. Entretanto, o registro de qualquer documento, quando realizado pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, gerará, ao menos, duas consequências importantíssimas: a publicidade e a conservação.

Ora, sabemos que o registro de um determinado documento tem como consequência a sua publicidade, uma vez que os registros são públicos. Isto é, poderão ser acessados por qualquer pessoa que assim o deseje. Trata-se de princípio já estudado na unidade anterior.

Além disso, também aprendemos que o registro de um determinado documento opera a sua imutabilidade, conserva uma imagem permanente daquilo que foi apresentado perante o ofício. Dessa forma, não restará dúvidas em um momento futuro sobre aquilo que foi registrado no passado.

Portanto, para dar aplicação a esses princípios registraes é que se permite a realização do registro de quaisquer títulos e documentos pela serventia em estudo, quando se objetive a sua publicidade e conservação, ressaltando-se que certos atos devem ser levados a registro nas serventias determinadas pela lei, para que produzam efeitos outros inerentes aos negócios jurídicos que representem.

Para solicitar o registro de um documento com o objetivo de conservação, é preciso que se apresente um requerimento, conforme exemplo adaptado que apresentamos abaixo (PAIVA, 2016):

MODELO DE REQUERIMENTO



ILMO SR. OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS DA (CIDADE-ESTADO)

SOLICITAÇÃO DE REGISTRO FACULTATIVO DE
DOCUMENTO PARA SUA CONSERVAÇÃO

..... (nome do requerente), nacionalidade, estado civil, profissão, RG n., CPF n., residente em (endereço completo), vem por este requerer o registro integral, nesse Serviço, do (documento.....) anexo a este, para que produza efeitos aos quais se destina, com a finalidade de publicidade e conservação, de acordo com o art. 127, inciso VII da Lei dos Registros Públicos.

Nesses termos,
Pede deferimento.

Local e data

Assinatura

Um outro tipo de pedido de registro com finalidade de conservação e publicidade é aquele relativo a imóvel que não obteve ingresso no registro de imóveis. O trâmite para a compra e venda de um bem imóvel é complexo e envolve diversos atos e documentos.

Em primeiro lugar, as partes podem celebrar um contrato particular de compra e venda, estipulando as cláusulas daquele negócio jurídico. Esse é um documento opcional, que poderá ou não ser realizado pelas partes. Em um segundo momento, que pode ser o primeiro, caso o contrato seja dispensado pelas partes, está a elaboração de uma escritura pública de compra e venda do imóvel, que é celebrada perante o tabelionato de notas. O passo final é o registro da escritura pública, que atesta a compra e venda daquele bem, no Cartório de Registro de Imóveis.

É conhecido o jargão de que apenas aquele que registra é dono. Isso ocorre porque a efetiva transferência do domínio se dá apenas com a concretização da última etapa, que ocorre com o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis. Esse registro é realizado na matrícula do imóvel, que pode ser comparada à uma certidão

de nascimento desse bem, pois, a partir desse momento, ocorre o "nascimento" da propriedade do bem para o seu comprador. Nela estão registradas todas as informações referentes ao imóvel, incluindo todas as transferências de domínio, registrando os nomes de todos os seus antigos proprietários.

Ocorre que nem todos os imóveis dispõem de matrícula. Em outras palavras, nem todos os imóveis têm registro no Cartório de Registro de Imóveis. Pensemos no exemplo de imóveis construídos em áreas invadidas, que não têm uma matrícula individualizada. Em situações como essa, desejando duas partes realizarem uma compra e venda, não será possível a celebração da escritura pública nem do registro, pois esse imóvel não tem a sua "certidão de nascimento".

Por outro lado, as partes podem celebrar um contrato particular de compra e venda, que não efetuará a transferência de propriedade, dada a situação irregular do imóvel. Entretanto, as partes poderão efetuar o registro desse contrato particular no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para fins de conservação e publicidade. É importante ressaltar que, segundo o CDT - Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos, esse registro é efetuado (CDT, 2018)



[...] para efeito de sua conservação, conforme o disposto no Art. 127, inc. VII, da Lei dos Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973), considerando que mencionado documento:

- a) contém declarações de vontade que encerram obrigações convencionais;
- b) não se reveste das formalidades solenes que formalizam o ato jurídico constitutivo ou translativo de direitos reais sobre imóveis;
- c) não visa efeitos atribuídos ao serviço Registro de Imóveis competente; [...]. (CDT, 2018)

Dessa forma, ainda que não haja a transferência de domínio, esse registro poderá ser utilizado para que, em um momento futuro, possa servir de prova do negócio jurídico celebrado entre as partes, bem como instruir uma futura ação por usucapião, por exemplo.



Um documento relativo a um imóvel que não obteve ingresso no registro de imóveis não tem a capacidade de transferir ou reconhecer a sua propriedade. Imaginemos, como exemplo, um comprovante de pagamento de tributos municipais, como o IPTU, que poderá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Também podemos imaginar o registro de um contrato entre o morador e o construtor do imóvel, ou da empresa que efetuou reparos. Esse registro poderá servir como prova em uma eventual ação em que se pretenda obter o reconhecimento judicial da propriedade por usucapião.

Outro tipo de documento que pode ser levado a registro é aquele referente a um contrato de penhor. Diferentemente de uma compra e venda, em que há transferência de propriedade, com o contrato de penhor uma parte transfere apenas a posse do bem para outra. Essa transferência ocorre para garantir o pagamento de um débito realizado entre as partes contratantes. A sua disciplina legal encontra-se no art. 1.431 do Código Civil, como segue:

Art. 1.431. Constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação.

Parágrafo único. No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar.

Art. 1.432. O instrumento do penhor deverá ser levado a registro, por qualquer dos contratantes; o do penhor comum será registrado no Cartório de Títulos e Documentos. (BRASIL, 2002)

Como podemos observar, o art. 1.432 do Código Civil nos informa a possibilidade da realização do registro do contrato de penhor comum, a ser realizado pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos. O penhor comum difere dos demais penhores, como o penhor rural, o penhor industrial, o penhor mercantil, o penhor de veículos e o penhor de títulos de crédito, por não dispor de uma legislação específica que o regulamente.

Dessa forma, o penhor comum deverá ser levado a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, enquanto os demais penhores serão regulamentados por suas leis específicas. Cite-se o penhor de direitos e títulos de crédito, bem como o penhor de veículos, que também serão registrados na mesma serventia (PAIVA, 2016, p. 54-55).



Refleta

Anteriormente, nós afirmamos que o penhor de veículos, de direitos e títulos de crédito, bem como o penhor comum são realizados no Cartório de Títulos e Documentos. E com relação aos demais tipos de penhor, como o penhor rural, industrial ou mercantil? Onde deverá ser realizado o registro desses contratos?



Pesquise mais

Para saber mais sobre o registro de penhor, consulte PAIVA, J. P. L.; ALVARES, P. B. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 54-56.

Outro documento que poderá ser levado a registro no Cartório de Títulos e Documentos são as atas de condomínio. O seu registro é essencial para que as deliberações tomadas em assembleia de condôminos possam ter efeitos para todos proprietários, inclusive aqueles que não participaram da reunião, bem como perante terceiros.

Essa exigência decorre de determinação do art. 221 do Código Civil, que estabelece que os efeitos dos instrumentos particulares, tais quais uma ata de condomínio, somente terão efeito perante terceiros com a sua anotação no registro público.



Assimile

Diversos títulos e documentos podem ser levados a registro no Cartório de Títulos e Documentos, com as mais diversas finalidades. Os efeitos podem variar de acordo com o título ou documento que é registrado. Contudo, a legislação é clara ao afirmar que, para fins de conservação

e consequente publicidade, todos os documentos poderão ser levados a registro na referida serventia. Em alguns casos, como nas atas condominiais e nos contratos de penhor comum, a legislação determina o seu registro no Cartório de Títulos e Documentos, para que possam gerar determinados efeitos, como, por exemplo, a oponibilidade a terceiros.

Sem medo de errar

Em nossa situação-problema temos que auxiliar o Dr. Helvécio nas respostas aos questionamentos de Tiago, que embarcará em breve em uma turnê internacional. Em primeiro lugar, as atas condominiais devem ser registradas por uma determinação legal, conforme depreendemos do art. 221 do Código Civil.

O registro das atas condominiais apresenta, como efeitos, a extensão de seu conteúdo a todos os proprietários de um condomínio, tenham eles estado presentes à assembleia ou não. Além disso, a ata condominial também passará a ter efeitos contra terceiros apenas com o seu registro.

Dessa forma, somente com o registro da ata condominial é que Tiago deixará de ter responsabilidades como síndico. A finalidade da realização do registro, portanto, ocorre para que o jovem músico deixe de representar o condomínio perante terceiros, cessando naquele momento a sua responsabilidade.

Avançando na prática

Registro de Penhor

Descrição da situação-problema

João está enfrentando graves problemas financeiros, pois está desempregado e não dispõe de outras fontes de renda. O mesmo problema se abateu sobre sua esposa, e eles estão com o aluguel atrasado e sob a ameaça de despejo.

Diante dessa situação, o casal resolve penhorar as joias que a esposa herdou de sua avó, levando-as ao penhor da Caixa

Econômica Federal. O contrato de penhor celebrado entre as partes poderá ser levado a registro por qual das partes e em qual registro público?

Resolução da situação-problema

A realização de penhor é um fato muito comum. Alguns estudiosos afirmam que essa modalidade de se obter crédito é uma das mais vantajosas que existem no mercado. Por essa razão, conhecer esse instituto é muito importante.

O contrato de penhor de joias é uma hipótese de penhor comum, e, portanto, deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos, conforme determinação do art. 1.432 do Código Civil. Esse registro não representa apenas uma imposição da lei, mas uma segurança para as partes que celebram o contrato, sendo uma garantia de que ele produzirá os efeitos desejados e determinados pela lei.

Além disso, esse registro poderá ser realizado por qualquer das partes celebrantes do contrato de penhor, segundo a determinação do mesmo artigo citado, uma vez que objetiva a sua conservação e segurança jurídica.

Faça valer a pena

1. O registro público apresenta diversos princípios que o caracterizam, como a publicidade, pois podem ser acessados por qualquer interessado. Nesse sentido, a legislação permite o registro no Cartório de Títulos e Documentos de qualquer documento que objetive alcançar aqueles fins.

Sobre o registro de documento relativo a imóvel no Cartório de Títulos e Documentos, marque a alternativa correta:

- a) Esse registro opera a transferência de propriedade.
- b) Não poderá ser realizado em nenhuma hipótese.
- c) Deverá ser acompanhado da prova da propriedade.
- d) Somente poderá ser requerido por seu proprietário.
- e) É realizado com fins de conservação.

2. O penhor é uma modalidade de negócio jurídico pelo qual uma das partes dá um bem em garantia de um débito ao seu credor, devendo esse contrato ser levado a registro nos diversos escritórios de registro públicos.

O contrato de penhor de quais espécies a seguir deverão ser realizados no Cartório de Títulos e Documentos?

- I – Penhor comum.
- II – Penhor de automóvel.
- III – Penhor rural.
- IV – Penhor de títulos de crédito.

- a) I e II, apenas.
- b) I, II, III, IV.
- c) II e IV, apenas.
- d) II, III e IV, apenas.
- e) I, II e IV, apenas.

3. Em assembleias condominiais é muito comum que apenas uma pequena parcela dos condôminos compareça. Não são raras as vezes em que os proprietários que não participaram das deliberações se insurgem contra o que foi decidido.

Sobre o registro das atas condominiais, marque a correta:

- a) O registro das atas condominiais obriga todos os condôminos e demais terceiros.
- b) O registro das atas condominiais não é essencial para que produza efeitos contra terceiros.
- c) O registro das atas condominiais não obriga terceiros.
- d) O registro das atas condominiais não pode obrigar condôminos que não deliberaram.
- e) O registro das atas condominiais deve ser realizado somente no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção 2.3

Atos de alienação e sujeitos à averbação e procurações, alienações e atos de constituição e consórcio

Diálogo aberto

Nessa seção, estudaremos mais alguns tipos de documentos que podem ser levados a registro no cartório de títulos e documentos. Alguns deles podem ser familiares para você, como as procurações ou a alienação fiduciária em garantia, pois fazem parte do dia a dia de muitas pessoas.

Para nos auxiliar no aprendizado do conteúdo dessa unidade, vamos analisar um novo acontecimento ocorrido na trajetória do jovem e ambicioso músico Tiago. Ele partiu em uma turnê internacional com a sua banda, vislumbrando alcançar a fama e a fortuna daqueles que alcançam o topo das paradas de sucesso. O que parecia um sonho distante começou a se concretizar com o início das apresentações internacionais. Tiago e sua banda logo passaram a estampar as manchetes de revistas e jornais, tendo sido bem recebidos pela crítica, e com histeria pelo público.

Logo após os primeiros minutos de fama no exterior, Tiago conheceu Sophie em um jantar de gala oferecido pela embaixada brasileira. Ela era uma moça francesa alta, magra, com olhos azuis penetrantes, mas com uma timidez tão grande que quase a fazia desaparecer entre a multidão. Entretanto, para Tiago ela não desapareceria. Bastou que ocorresse uma primeira troca de olhares para que se interessassem um pelo outro e, após duas semanas de namoro, resolveram se casar, antes que a turnê acabasse, e o nosso músico tivesse de retornar ao Brasil.

Dias após celebrado o casamento, ainda se adaptando ao relacionamento, tendo em vista a velocidade com que tudo aconteceu, surgem diversas indagações que deverão ser respondidas pelo Dr. Helvécio. O documento que atesta o casamento no exterior pode ser registrado no Brasil? Uma vez registrado, ele terá validade? Quais as consequências desse registro? Qual o procedimento para registro?

Nessa unidade, estudaremos os registros de documentos de procedência estrangeira de procurações, de alienação fiduciária em garantia e de compromisso de constituição de consórcio. Ao final, você terá adquirido conhecimento suficiente para responder a essas perguntas. Para isso vamos estudar com bastante atenção. Vamos lá?

Não pode faltar

Caro aluno, chegamos a última seção dessa unidade, na qual tivemos a oportunidade de estudar diversos tipos de documentos que podem ser levados a registro no cartório de registro de títulos e documentos. Ao longo de nossos estudos, passamos a compreender a importância da realização desses registros e como eles se ligam aos princípios do direito registral.

Entre nossas lições, aprendemos que o registro de títulos e documentos ocasiona diversos efeitos, a depender de qual tipo de documento está sendo registrado. Alguns negócios jurídicos, inclusive, demandam que esse registro seja feito para que possam passar a produzir efeitos jurídicos.

Na presente seção, nós vamos estudar o registro de documentos de procedência estrangeira, o registro de procurações, o registro de alienação fiduciária em garantia e o registro do compromisso de constituição de consórcio. Como podemos observar, estudaremos negócios jurídicos comuns, que podem, inclusive, já ter sido celebrados por alguma pessoa próxima, o que torna nosso estudo mais instigante e motivador.

Começaremos então com o estudo do registro de documentos de procedência estrangeira. A realidade atual nos mostra um mundo globalizado, no qual as fronteiras têm parecido desaparecer e as distâncias, diminuir. São milhares os brasileiros que viajam, mudam-se ou fazem negócios no exterior. Temos, por exemplo, um grande número de brasileiros que vai ao exterior para estudar. Outros que acabam se casando ou tendo filhos no estrangeiro.

Podemos pensar também em situações mais corriqueiras, como uma procuração, uma promessa de compra e venda, fatos que podem ter sido realizados no exterior e que pelo menos uma

das partes deseje que produzam efeitos no Brasil. Ainda existem documentos oficiais, como decisões judiciais produzidas no exterior, a que se deseja realizar o registro no cartório de registro de títulos e documentos.

A Lei de Registros Públicos, nº 6.015/73 (BRASIL, 1973), traz uma série de determinações que disciplinam o assunto em questão. De acordo com o art. 129 da referida lei, os documentos de procedência estrangeira devem ser registrados para que produzam efeitos perante terceiros. Devemos lembrar que um dos efeitos do registro de títulos e documentos é justamente a publicidade.

O mesmo artigo ainda nos informa que esses documentos deverão ser traduzidos para que surtam efeitos “em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal” (BRASIL, 1973). De acordo com Paiva, entretanto, essa tradução deverá ser realizada por tradutor juramentado, isto é, aqueles que são assim reconhecidos pelas juntas comerciais (PAIVA, 2016, p. 57.)

Os documentos estrangeiros poderão ser registrados para sua simples conservação. É importante lembrarmos que a conservação, ao lado da publicidade, constitui dois dos principais efeitos do registro. Esses efeitos estão determinados segundo a Lei 6.015/73, conforme observamos:



Art. 148. Os títulos, documentos e papéis escritos em língua estrangeira, uma vez adotados os caracteres comuns, poderão ser registrados no original, para o efeito da sua conservação ou perpetuidade. Para produzirem efeitos legais no País e para valerem contra terceiros, deverão, entretanto, ser vertidos em vernáculo e registrada a tradução, o que, também, se observará em relação às procurações lavradas em língua estrangeira. (BRASIL, 1973)

A leitura desse artigo nos permite afirmar que os documentos estrangeiros poderão ser registrados para sua simples conservação, desde que escritos em caracteres comuns, isto é, do alfabeto que utilizamos no Brasil, sem a necessidade da tradução. Vamos pensar em um documento escrito em francês, portanto, no mesmo alfabeto

romano que utilizamos: o seu registro para os fins de conservação não dependerá de tradução.

Podemos pensar em documentos estrangeiros trazidos de países como o Japão, por exemplo, que utiliza um alfabeto bem diferente do nosso. Caso o seu registro seja desejado para fins de conservação, o documento original deverá ser convertido para o nosso alfabeto.

A segunda parte do artigo vai além, ao cuidar das situações nas quais as partes não desejam a simples conservação do documento, mas sim que produzam efeitos legais e contra terceiros no Brasil. Nesses casos, a lei determina que os documentos estrangeiros deverão ser traduzidos para a língua portuguesa e, caso não estejam escritos no alfabeto romano, deverão ser escritos com esses caracteres.



Refleta

Imaginemos um oficial de registros que deva registrar um documento de origem japonesa, acompanhado da tradução em português. A realização do registro do documento original depende da cópia de seu conteúdo pelo registrador, tanto do documento original, quanto da tradução juramentada. Entretanto, à época da criação da legislação, na qual os meios tecnológicos ainda não eram uma realidade, certamente a cópia dos dados de um documento em um alfabeto desconhecido seria um grande desafio, quem sabe, impossível de ser realizado. Nos dias de hoje, entretanto, com a possibilidade de se digitalizar o documento original, sem ter que, literalmente, copiá-lo, a exigência legal continuaria a fazer sentido?

O parágrafo único do art. 148 traz a possibilidade do registro resumido de títulos, documentos ou papéis em língua estrangeira. Nessa modalidade de registro, apenas os pontos principais são registrados, em oposição ao registro integral. A lei determina que o registro resumido deverá ser sempre realizado com a respectiva tradução (BRASIL, 1973).



Exemplificando

Imaginemos uma situação na qual John, cidadão norte-americano, celebrou negócio jurídico nos Estados Unidos da América, vendendo a Pedro, brasileiro, um quadro que se encontra exposto em uma galeria de arte em Curitiba. O contrato, escrito em inglês, poderá ter validade contra terceiros no Brasil, desde que seja registrado com a sua tradução juramentada. Assim, Pedro poderá requerer os direitos sobre o bem que comprou de John.

Quando cuidamos do registro de documentos estrangeiros, precisamos também nos referir à necessidade de legalização dos documentos públicos estrangeiros. Para que pudessem ser registrados no Brasil, os documentos estrangeiros precisavam ser assinados pela autoridade estrangeira, bem como legalizados pelo consulado brasileiro no exterior. Em outras palavras, o consulado ou embaixada brasileira no exterior atestava que a assinatura de um documento público teria sido realizada por pessoa competente.

Entretanto, com o advento da Convenção da Apostila de Haia, a necessidade de legalização de documentos públicos é dispensada entre os países signatários, o que tornou mais simples o processo de registro de documentos públicos estrangeiros no Brasil. Importante ressaltar que os documentos gerados entre particulares não necessitam de legalização ou mesmo da utilização da apostila.



Assimile

Rodrigo concluiu mestrado no exterior e recebeu o seu diploma em língua estrangeira. Para registrá-lo no Brasil, deverá seguir os seguintes passos:

1. verificar se o país emissor do diploma é signatário da Convenção de Apostila.
2. Não sendo signatário, deverá legalizar o diploma no órgão consular brasileiro no país de origem, para que esse ateste as assinaturas apostas no diploma.
3. No Brasil, o registro do documento deverá ser acompanhado da tradução, para que produza efeitos contra terceiros.

4. Caso o documento original não esteja escrito em nosso alfabeto, deverá ser nele versado.

Após a realização desses passos, o diploma poderá surtir os efeitos legais no Brasil e ser oposto a terceiros.

Com relação aos registros de nascimento, casamento e óbito realizados no exterior, a Lei 6.015/73 determinou que serão considerados autênticos quando legalizados, bem como quando dispensada a legalização por força da Convenção da Apostila de Haia. Entretanto, para que produzam efeitos no Brasil, esses documentos não deverão ser registrados no cartório de registro de títulos e documentos, mas no cartório de registro civil das pessoas naturais no domicílio do requerente, ou no primeiro ofício de registro civil das pessoas naturais de Brasília, quando não tiver domicílio no Brasil.

É importante ressaltar que nada impede o registro desses documentos no cartório de registro de títulos e documentos, tendo em vista que todo documento poderá ser por ele registrado para fins de conservação. Entretanto, para que produzam efeitos contra terceiros, deverão ser registrados no registro civil das pessoas naturais, por uma determinação legal. Importante ressaltar que esse último independe do registro realizado no cartório de registro de títulos e documentos.



Pesquise mais

Para saber mais sobre o assunto, pesquise na literatura indicada a seguir: PAIVA, João Pedro Lamana e ALVARES, Pércio Brasil. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 50-60.

A Lei de Registros Públicos também disciplina o registro de procurações. Segundo seu artigo 158, estas deverão trazer reconhecidas as assinaturas daqueles que as outorgaram. Esse registro servirá para fins de conservação e publicidade.

Uma medida importante que deve ser verificada pelo registrador é observar se a procuração exige a forma pública, ou se pode ser

realizada por instrumento particular. Caso a lei exija a forma pública, o registrador não poderá realizar o seu registro caso tenha sido realizada de forma particular (PAIVA, 2016). Essa afirmação é uma decorrência do princípio da legalidade, você se lembra? É dever do registrador verificar o conteúdo daquilo que é levado a registro.

Para a realização do registro, alguns requisitos devem ser observados. Segundo Paiva, seriam eles:



- a. se o documento apresentado é original;
- b. se o documento está devidamente subscrito pelo outorgante, com sua firma reconhecida;
- c. se eventual anexo mencionado no texto foi juntado para o registro;
- d. se houve eventual revogação de mandato anterior, para que seja feita averbação ao ato revogado;
- e. se há indicação do lugar onde foi passado o instrumento de mandato, qualificação do outorgante e do outorgado, data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos. (PAIVA, 2016, p. 61)

O registro de contratos de alienação fiduciária em garantia é outro ponto muito importante e comum no cotidiano das pessoas. Trata-se de contrato pelo qual o devedor transfere a propriedade de bem móvel infungível ao credor como garantia de pagamento. Segundo o art. 1.361 do Código Civil, a constituição dessa propriedade fiduciária somente se daria com o registro do contrato no registro de títulos e documentos, conforme observamos:



Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro. (BRASIL, 2002)

Da leitura desse artigo temos uma importante conclusão. Os contratos de alienação fiduciária mais conhecidos do grande público, ou seja, aqueles que se referem a veículos automotores, poderão ser registrados na repartição responsável pelo licenciamento, dispensando, assim, o registro no cartório de títulos e documentos.

Essa previsão foi uma inovação do Código Civil de 2002, contra a qual insurgiram-se os registradores, que a questionaram no Supremo Tribunal Federal, através de ações diretas de inconstitucionalidade, sem que tivessem logrado sucesso (PAIVA, 2016, p. 62).

Entretanto, à parte os veículos com registro no órgão competente para o licenciamento, todos os demais contratos de alienação fiduciária em garantia de bem móveis deverão ser registrados no cartório de registro de títulos e documentos para que produzam os efeitos legais.

Dessa forma, podemos pensar em uma grande quantidade de situações abrangidas, tais quais os maquinários agrícolas, maquinários industriais e mesmo bens móveis que servem para empreendimentos de menor porte, como academias de ginástica, clínicas de estética, que recorrentemente se servem desses contratos, tendo em vista o seu elevado custo de compra. Assim, para conseguir crédito suficiente para comprar esses bens, os interessados devem transferir a propriedade desses bens ao credor, como forma de garantia de que aquele crédito será pago. Essa determinação decorre do art. 129 da Lei 6.015, ao afirmar que:

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:
5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária; (...).
(BRASIL, 1973)



Por fim, vamos tratar do contrato de compromisso de constituição de consórcio. Você sabe qual é o objetivo da realização desse negócio jurídico? Não se trata de consórcios oferecidos por instituições financeiras para uma futura aquisição de um bem.

Aqui estamos tratando de uma reunião de pessoas jurídicas, empresas, que, em conjunto, pretendem realizar determinado serviço. Em geral, podemos dizer que esse tipo de consórcio faz com que duas ou mais empresas se unam para participar de uma licitação ou concorrência, para executar de forma conjunta aquilo que é pedido pelo cliente.

Com relação ao contrato de compromisso de constituição de consórcio, este poderá ser registrado no cartório de registro de títulos e documentos para que fins de conservação e publicidade. O contrato de constituição de um consórcio, entretanto, deverá ser registrado na junta comercial.

Sem medo de errar

Em nossa situação-problema conhecemos a emocionante história do jovem e idealista músico Tiago, que sonhava com a fama. Em sua primeira turnê internacional, o nosso personagem conheceu o grande amor da sua vida, Sophie. Foi paixão à primeira vista, mas as consequências jurídicas não foram pensadas de antemão. Por isso, prestes a voltar para o Brasil, agora com sua esposa, Tiago está cheio de questionamentos ao Dr. Helvécio. São eles: o documento que atesta o casamento no exterior pode ser registrado no Brasil? Uma vez registrado, ele terá validade? Quais as consequências desse registro? Qual o procedimento para registro?

Como aprendemos nessa seção, o registro de documentos de procedência estrangeira, as procurações, os contratos de alienação fiduciária em garantia, bem como as promessas de constituição de consórcio podem ser registradas no cartório de registro de títulos e documentos. Na verdade, ao longo das últimas aulas, aprendemos que todos os documentos poderão ser realizados nessa serventia, com o objetivo de sua conservação.

Contudo, no caso específico de Tiago, a lei não exige o registro da certidão de casamento no cartório de registro de títulos e documentos, podendo fazê-lo somente com a finalidade de conservação. A legislação, entretanto, determina que, para que essa certidão de casamento estrangeira possa produzir os efeitos jurídicos desejados no Brasil, ela deverá ser registrada no cartório de registro civil das pessoas naturais no domicílio do requerente, ou

no primeiro ofício de registro civil das pessoas naturais de Brasília, quando este não tiver domicílio no Brasil.

Avançando na prática

Alienação fiduciária em garantia

Descrição da situação-problema

Júlia é proprietária de uma clínica de estética no Rio de Janeiro. Ao receber a visita de um representante de uma grande indústria internacional, foi oferecida a compra de uma moderna máquina de depilação a laser. Para realizar a compra, Júlia precisou procurar o banco e requerer um empréstimo. O banco aprovou o pedido, desde que fosse feito com a garantia da alienação fiduciária. Para isso, requereu que o contrato de empréstimo com a previsão da garantia fosse levado a registro no cartório de títulos e documentos. Júlia achou a exigência do banco exagerada, e, por isso, resolveu consultá-lo para esclarecer essas dúvidas. Esse registro é realmente necessário?

Resolução da situação-problema

Conforme estudamos nessa seção, os contratos de alienação fiduciária em garantia estão previstos no Código Civil, bem como em legislação própria. A sua eficácia, contudo, depende do registro do contrato no cartório de registro de títulos e documentos, sem o qual não se operará sua eficácia plena.

Tratando-se o equipamento de depilação a laser de um bem móvel infungível, poderá ser celebrado o referido contrato, que deverá ser levado a registro no referido cartório, de acordo com o determinado pelo art. 1.361 do Código Civil brasileiro, bem como do art. 129 da Lei 6.015/73.

Faça valer a pena

1. A globalização é um fenômeno que tem se intensificado ao longo das últimas décadas, com grande aumento na relação entre pessoas e empresas de diferentes países. Como decorrência disso, são diversos os documentos produzidos no estrangeiro e que precisam ser registrados no Brasil.

Sobre o registro de documentos de origem estrangeira marque a correta:

- a) Apenas alguns documentos de origem estrangeira podem ser registrado no cartório de registro de títulos e documentos para fins de conservação.
- b) Os documentos estrangeiros de nascimento deverão ser registrados no cartório de títulos e documento para que produza efeitos.
- c) Os documentos estrangeiros deverão ser acompanhados de tradução feita pelo próprio interessado para fins de registro.
- d) Os documentos escritos em caracteres diversos dos utilizados no Brasil deverão ser versados em alfabeto romano para que o registro seja realizado.
- e) Os documentos estrangeiros têm validade contra terceiros, independentemente do seu registro.

2. As procurações podem ser outorgadas de forma privada ou pública, dependendo do negócio jurídico que se pretenda realizar, conforme determinação legal. Dessa forma, o registro de procurações no cartório de registro de títulos e documentos deve observar certas formalidades.

Sobre o registro de procurações, marque a correta:

- a) Para o registro de uma procuração pode-se apresentar uma cópia do original.
- b) Não poderá ser registrada procuração privada cuja lei determine a forma pública.
- c) Para fins de registro, não é necessária a qualificação do outorgante e do outorgado.
- d) O registro de procurações demanda que a firma do outorgante seja reconhecida.
- e) Procurações privadas não poderão ser levadas a registro.

3. A alienação fiduciária em garantia é um instrumento muito importante para o desenvolvimento econômico do país, pois permite que o crédito seja expandido aos consumidores, ao mesmo tempo em que preserva os direitos dos credores.

Sobre o registro dos contratos de alienação fiduciária em garantia, marque a correta:

- a) Todos contratos de alienação fiduciária em garantia deverão ser registrados no cartório de títulos e documentos.
- b) Os contratos de alienação fiduciária em garantia de veículos deverão ser registrados no cartório de títulos e documentos.

- c) Os efeitos do contrato de alienação fiduciária em garantia independem de seu registro.
- d) Os contratos de alienação fiduciária de maquinário industrial deverão ter registro no cartório de registro de imóveis.
- e) Os contratos de alienação fiduciária de bens móveis infungíveis deverão ser registrados no cartório de títulos e documentos, salvo exceções previstas em lei.

Referências

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973. Disponível em: <<https://bit.ly/21qQwLU>>. Acesso em: 28 jun. 2018.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <<https://bit.ly/2kRTUCM>>. Acesso em: 28 jun. 2018.

CENTRO DE ESTUDOS E DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - CDT. **Requerimentos de Títulos e Documentos**. [S.l., s.d.]. Disponível em: <<https://bit.ly/2NHAGg6>>. Acesso em: 24 abr. 2018.

PAIVA, J. P. L.; ALVARES, P. B. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

Prática registral no cartório de títulos e documentos – livros

Convite ao estudo

Caros alunos, chegamos à terceira unidade da disciplina registro de títulos e documentos. Nessa unidade, vamos dar continuidade ao estudo de atos registráveis no cartório de títulos e documentos, como o registro de sociedade em conta de participação, o registro de cédulas de crédito, o registro da compra e venda ou trespasse de estabelecimento, bem como o registro do contrato de fomento mercantil, faturização ou factoring. Como podemos notar, trata-se de negócios jurídicos recorrentes e relevantes, que merecem nosso estudo.

Adiante na unidade, passaremos ao estudo dos livros do cartório de registro de títulos e documentos. Analisaremos a função de cada um dos diferentes tipos de livros presentes nessa serventia. Para melhor entender a evolução da atividade registral, faremos um breve histórico desde a microfilmagem até ao momento atual dos registros.

Na sequência, vamos estudar os livros de protocolo, o apontamento de documentos, o encerramento diário, as características do livro “b” e a realização de registros, bem como o cancelamento de registros já realizados.

Ao final dessa unidade teremos aprendido ainda mais sobre o cartório de títulos e documentos, melhorando a nossa formação profissional. Assim, vamos conhecer e compreender os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos, considerando a organização da serventia, em uma perspectiva de qualidade no atendimento a sociedade.

Para auxiliá-lo nessa jornada, seguiremos a história de João, sócio de um restaurante que, depois de um breve sucesso, passou por graves problemas financeiros, sobretudo em decorrência da crise econômica que se instalou no país. O empreendedor, nos últimos meses, em tentativas desesperadas por crédito, tentou de todas as formas manter o seu negócio em funcionamento. Porém, sem mais opções de crédito, tentou encontrar um comprador para seu estabelecimento.

Você consegue pensar em como os conceitos que serão trabalhados nessa unidade se relacionam à história de João? Em breve, aprenderemos como esses assuntos se relacionam! Ao final da disciplina, você, aluno, estará habilitado a utilizar os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos adequados a cada evento registral.

Então agora é a hora de iniciarmos a terceira unidade. Você deve estudar com bastante atenção, bem como buscar textos e vídeos complementares para que o seu conhecimento possa se aprofundar ainda mais. Bons estudos!

Seção 3.1

Registro de sociedades empresárias, cédulas de crédito e trespasse de estabelecimentos empresariais

Diálogo aberto

Seja bem-vindo à terceira unidade de nosso curso. Nesse momento, você já superou metade do caminho traçado e já dispõe de bons conhecimentos sobre a atividade registral e sobre o cartório de registro de títulos e documentos.

Para continuarmos com nossos estudos, seguiremos a história de João, um jovem empreendedor de Belo Horizonte que utilizou as suas economias para abrir um restaurante de culinária japonesa. O negócio fez muito sucesso em seu início, porém a deterioração da economia do país fez com que ele perdesse muitos clientes, e as dívidas com fornecedores e funcionários foram se acumulando. Parece uma história comum, não é mesmo?

Nos últimos meses, em tentativas desesperadas por crédito, João tentou de todas as formas manter o seu negócio em funcionamento. Sem mais opções, antes de encerrar suas atividades, tentou encontrar um comprador para seu estabelecimento.

Por sorte, quando já não tinha mais esperança, encontrou Lucas, que comprou o seu ponto comercial. Dessa forma, João compareceu ao cartório de registro de títulos e documentos com diversos questionamentos que deverão ser respondidos por você.

Em primeiro lugar, João pergunta ao oficial de registro qual é o procedimento para efetuar o registro da compra e venda de seu estabelecimento. Com relação às operações de crédito realizadas, ele deseja saber se a atividade de factoring é permitida por lei e qual é o efeito de seu registro.

Nessa seção estudaremos diversos conteúdos, como o registro de sociedade em conta de participação, as cédulas de crédito, a compra e venda ou trespasse de estabelecimento e o fomento mercantil, faturização ou factoring. Após estudar esses conteúdos, você será capaz de resolver as questões levantadas em nossa

situação-problema, bem como outras que surjam em sua atuação profissional. Está preparado? Então bons estudos!

Não pode faltar

Caro aluno, começamos a terceira unidade da disciplina Registro de Títulos e Documentos. Nessa primeira seção estudaremos o registro de sociedade em conta de participação, o registro de cédulas de crédito, o registro de compra e venda ou trespasse de estabelecimento e o registro de contratos de fomento mercantil, faturização ou factoring.

Trata-se do registro de importantes negócios jurídicos, cujo conhecimento certamente será útil para sua vida profissional. Por isso, além do aspecto registral, também faremos uma breve explanação sobre o que cada um desses negócios representa.

Vamos começar então pelo registro de sociedade em conta de participação. Você sabe o que é uma sociedade em conta de participação? Trata-se de um tipo de sociedade no qual estão presentes sócios ostensivos e sócios participantes. Os sócios ostensivos são os que terão a responsabilidade pelos negócios e que executarão, de fato, as suas atividades. Os sócios ocultos são investidores do negócio, participando dos lucros do empreendimento. Essa sociedade está prevista no Código Civil (BRASIL, 2002), em artigo bem claro:



Art. 991. Na sociedade em conta de participação, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes.

Parágrafo único. Obriga-se perante terceiro tão-somente o sócio ostensivo; e, exclusivamente perante este, o sócio participante, nos termos do contrato social.

De acordo com o parágrafo único, a responsabilidade do sócio oculto ou participante seria apenas perante o sócio ostensivo, o que lhe garantiria maior segurança jurídica para atuar como investidor

em determinado negócio. O art. 992 traz informação de grande valia para o estudo que realizamos: “A constituição da sociedade em conta de participação independe de qualquer formalidade e pode provar-se por todos os meios de direito” (BRASIL, 2002).

Temos, portanto, que a legislação brasileira não exige nenhuma formalidade para que seja criada uma sociedade em conta de participação. Dessa forma, nenhum registro de sua existência se faz necessário. A prova de sua existência, conforme o referido artigo, pode se dar por todas formas admitidas em direito.

Em seguida, o art. 993 do Código Civil afirma que “o contrato social produz efeito somente entre os sócios, e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade”. Dessa forma, a legislação determina que mesmo que o contrato social seja levado a registro, não será criada uma nova pessoa jurídica.

Explicados esses pontos, devemos nos questionar sobre a possibilidade e os efeitos do registro de um contrato de sociedade em conta de participação. Como já estudamos em seções anteriores, todo e qualquer documento pode ser levado a registro no cartório de títulos e documentos, de acordo com o art. 127, VII, da Lei 6.015 (BRASIL, 1973).

Por isso, a resposta a nossa pergunta é afirmativa. Os contratos de sociedade em conta de participação poderão ser registrados no cartório de títulos e documentos. Entretanto, os efeitos decorrentes desse registro serão apenas os de conservação e publicidade.



Refleta

Como estudamos, um dos principais objetivos do contrato de sociedade em conta de participação é a preservação da identidade dos sócios participantes. Dessa forma, o registro, ao operar a publicidade do documento, não iria contra esse objetivo?

A realização desse registro, entretanto, seria contrária ao interesse daqueles que constituem uma sociedade em conta de participação. Isso porque esse modelo de sociedade tem como objetivo proteger os sócios participantes, que são desconhecidos perante terceiros que venham a contratar com a sociedade.

Dessa forma, a realização do registro traria publicidade a informações que se pretendiam sigilosas, o que contrariaria os interesses dos chamados investidores. Em decorrência disso ainda, a responsabilização prevista no parágrafo único do art. 991 (BRASIL, 2002), que seria apenas do sócio ostensivo, poderia ser estendida, por solidariedade comprovada, aos demais sócios. Esse é o pensamento de PAIVA (2016, p. 64), ao afirmar que:



[...] observamos que, dadas as características da sociedade em conta de participação, a decisão no sentido de conferir-lhe publicidade, pelo registro do contrato em RTD, estaria indo contra a própria natureza desse instituto contemplado pelo Código Civil, enquanto sociedade despersonalizada, já que, sendo ela formada por um ou mais sócios ostensivos e um ou mais sócios ocultos, tal publicização levaria evidentemente a retirar-lhe o seu maior valor intrínseco, que é o sigilo quanto àqueles que sejam os sócios ocultos, sob pena de, inclusive, vir a pré-constituir-se prova para a caracterização de responsabilidade solidária entre eles, nos termos do que prevê o parágrafo único do art. 993 do Código Civil.

Pelas razões apresentadas, podemos afirmar que os contratos de constituição de sociedade em conta de participação podem ser registrados no cartório de títulos e documentos, contudo, esse registro seria contrário aos interesses dos contratantes, tendo em vista que o efeito da publicidade viria a aumentar a sua responsabilização.



Assimile

A sociedade em conta de participação é uma modalidade de cooperação empresarial. Nela, um dos sócios aparece ostensivamente, enquanto os demais são chamados participantes ou ocultos. Dessa forma, a responsabilidade perante terceiros se limita ao sócio ostensivo, gerando segurança jurídica aos que pretendem ingressar nessa sociedade apenas como investidores. Por essa razão, a publicidade gerada com o registro desse contrato seria contrária à sua própria natureza.



Uma construtora comprou um terreno para construção de um grande centro comercial. Contudo, a sua estrutura não é compatível com o empreendimento, carecendo de recursos financeiros e de logística. Dessa forma, ela decide compor uma sociedade em conta de participação com outras construtoras, que fornecerão os recursos necessários para a realização da obra, dividindo os lucros obtidos ao final. Perante terceiros, apenas a construtora inicial será conhecida, pois é a chamada sócia ostensiva, enquanto os demais sócios permanecerão ocultos, sem responsabilidade contra terceiros.

As cédulas de crédito constituem um mecanismo que, como o próprio nome já diz, se presta a oferecer crédito, a realizar o financiamento de determinadas atividades. Segundo PAIVA (2016, p. 65):

As cédulas de crédito têm por objetivo o financiamento dos diversos setores da economia, concedendo crédito aos empreendedores e procurando proporcionar garantias aos investidores, geralmente representadas pela hipoteca, o penhor ou a alienação fiduciária.

Esse fomento oferecido está diretamente ligado ao desenvolvimento de certas atividades econômicas, tratando-se, portanto, de empréstimo oferecido para fim determinado. As cédulas se prestam, dessa forma, a garantir o pagamento desse financiamento pelo devedor ao seu credor. Existem diversos tipos de cédulas de crédito e cada uma delas se presta a um fim diverso, inclusive divergindo quanto às garantias de pagamento envolvidas e, conseqüentemente, tendo diferente tratamento com relação ao seu registro. O estudo de cada um dos tipos de cédula de crédito pode ser aprofundado pelo estudo de sua respectiva legislação. A seguir apresentamos uma lista elaborada por PAIVA (2016, p. 65) com os diversos tipos de cédulas existentes:

- a) Cédula Rural Pignoratícia – Decreto-Lei n. 167/67;
- b) Cédula Rural Hipotecária – Decreto-Lei n. 167/67;
- c) Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária – Decreto-Lei n. 167/67;

- d) Cédula de Crédito Industrial – Decreto-Lei n. 413/69;
- e) Cédula de Crédito à Exportação – Decreto-Lei n. 413/69 e Lei n. 6.313/75;
- f) Cédula de Crédito Comercial – Decreto-Lei n. 413/69 e Lei n. 6.840/80;
- g) Cédula de Produto Rural (CPR) – Lei n. 8.929/94;
- h) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) – Lei n. 10.931/2004;
- i) Cédula de Crédito Bancário (CCB) – Lei n. 10.931/2004.

Via de regra, as cédulas de crédito são acompanhadas de garantias reais, isto é, têm o seu pagamento garantido por determinado bem. Por exemplo, as cédulas de crédito imobiliário devem ser levadas a registro no cartório de registro de imóveis, averbando-se a matrícula do imóvel objeto da garantia.

Com relação às cédulas de crédito mobiliário, em se tratando de pessoa jurídica que oferecerá a garantia, será exigida a Certidão Negativa de Débitos Previdenciários, conforme estudamos na Seção 1.3.

Em se tratando de situação na qual bens de uma empresa serão onerados – no caso das referidas cédulas de créditos, serão dados em garantia – é preciso que seja comprovada a ausência desses débitos, pois a operação de crédito realizada poderia trazer prejuízos para os direitos sociais que não foram pagos no momento correto.

Mas então quais cédulas de crédito devem ser registradas no cartório de registro de títulos e documentos? Segundo PAIVA (2016, p. 69), devem ser levadas a registro no cartório de títulos e documentos:

- 1) A cédula de crédito industrial quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.
- 2) A cédula de crédito à exportação quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.
- 3) A cédula de crédito comercial quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.
- 4) A cédula de produto rural quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo.
- 5) A garantia da cédula de crédito bancário se a garantia consistir de bem móvel ou veículo.



Saiba mais sobre o registro de cédulas de crédito pesquisando a obra: PAIVA, J. P. L.; ALVARES, P. B. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

Passemos agora ao estudo do registro dos contratos de compra e venda de estabelecimento, também chamado de trespasse de estabelecimento. Quando falamos desse tipo de negócio jurídico, estamos nos referindo a um contrato pelo qual uma sociedade empresária é vendida a novos sócios que passarão, então, a administrá-la.

Esse tipo de contrato envolve uma série de aspectos, dentre eles podemos citar os produtos já produzidos, o estoque de materiais, os equipamentos, máquinas, bem como o nome da empresa, a sua marca, documentos, fórmulas, dentre outros. Trata-se, portanto, de situação na qual os antigos sócios passam o total controle sobre a atividade empresarial.

É importante frisar que a propriedade do imóvel onde são exercidas as atividades pode ou não estar incluída na negociação. Caso a negociação envolva o imóvel, o registro referente à transferência de domínio do imóvel deverá ser realizado no cartório de registro de imóveis. Em grande parte dos casos, o imóvel sede da empresa é alugado, e, por isso, o trespasse poderá envolver apenas a transmissão dos direitos de locação daquele imóvel, além daqueles supra mencionados, como nome, estoque, etc.

Para que esse contrato produza efeito perante terceiros, deverá ser levado a registro na Junta Comercial, por força do art. 1.144 do Código Civil (BRASIL, 2002), como demonstramos a seguir:

Art. 1.144. O contrato que tenha por objeto a alienação, o usufruto ou arrendamento do estabelecimento, só produzirá efeitos quanto a terceiros depois de averbado à margem da inscrição do empresário, ou da sociedade empresária, no Registro Público de Empresas Mercantis, e de publicado na imprensa oficial.



Em decorrência dessa previsão legal específica, o contrato de compra e venda ou trespasse de estabelecimento apenas poderá ser registrado no cartório de títulos e documentos para gerar efeitos de conservação e publicidade. Entretanto, para que passe a produzir efeito contra terceiros, deverá ser registrado no Registro Público de Empresas Mercantis, bem como publicado na imprensa oficial.

Por fim, devemos falar sobre os contratos de fomento mercantil, que também pode ser chamado de faturização ou factoring. Trata-se de uma operação financeira muito popular entre as empresas brasileiras. Em síntese: por ela, uma pessoa vende seu direito de receber um crédito futuro a uma terceira pessoa, que paga à vista por um preço menor.

Via de regra, as empresas que realizam a atividade de fomento mercantil compram cheques ou duplicatas por um valor menor do que o valor do título, para cobrá-lo somente no vencimento do seu emissor. Essa empresa compradora poderá ou não assumir o risco pelo não pagamento do título, podendo contratar seguro ou mesmo indicar o vendedor como corresponsável.

O registro dessa operação deverá ser realizado no cartório de títulos e documentos para que possa produzir efeitos contra terceiros, uma vez que aquele que compra o título, a empresa de fomento mercantil, substituirá o credor originário em seus direitos creditórios. Nesse sentido, Paiva (2016, p. 72) afirma que:



Sendo o contrato de faturização ou factoring exemplo típico de contrato em que ocorre cessão onerosa de crédito, do faturizado ao faturizador, além de implicar a sub rogação do faturizador nos direitos do faturizado, impõe-se o registro desse contrato para que produza plenamente sua eficácia jurídica, nos termos do art. 129, 9º, combinado com o art. 127, I, da Lei n. 6.015/73, pelo Registro de Títulos e Documentos em que domiciliadas as partes contratantes, nos termos do art. 130 da mencionada lei.



Exemplificando

João é sócio proprietário de um supermercado na cidade de Porto Alegre. Tendo em vista a grave crise econômica que atingiu o país, passou a aceitar pagamento a prazo, pelo chamado “cheque pré-datado”. Entretanto, tendo em vista que precisava pagar seus fornecedores em data anterior,

leveu os referidos cheques a uma empresa de factoring, que pagou um valor inferior ao constante dos títulos. Apesar de receber um valor menor do que o que receberia caso aguardasse a data constante do cheque, João pode usufruir desses valores à vista, pagando os seus fornecedores e deixando a cobrança futura a cargo da empresa de factoring, que se tornou a detentora dos direitos.

Sem medo de errar

Após o estudo da unidade, já estamos aptos a solucionar a nossa situação-problema. Nela, narramos a história de João, empreendedor que sofreu os graves efeitos da crise econômica. Após realizar diversas operações de crédito, acabou realizando a venda de seu estabelecimento comercial para Lucas.

Dessa forma, João pergunta ao oficial de registro qual é o procedimento para efetuar o registro da compra e venda de seu estabelecimento. Com relação às operações de crédito realizadas, ele deseja saber se a atividade de factoring é permitido por lei e qual é o efeito de seu registro.

Com relação ao contrato de trespasse, como estudamos, ele deverá ser registrado na junta comercial e publicado na imprensa oficial. O registro desse negócio jurídico no cartório de títulos e documentos, caso realizado, apenas servirá para fins de conservação, não gerando efeitos contra terceiros.

Sobre as atividades financeiras, o fomento mercantil é permitido pela legislação brasileira, sendo uma realidade bastante presente. O registro desse contrato deve ser realizado no cartório de títulos e documentos para que o comprador do título possa se sub-rogar nos direitos creditórios do vendedor.

Avançando na prática

Registro de sociedade em conta de participação

Descrição da situação-problema

A Construtora ABC Ltda. está construindo um estádio de futebol na cidade de Belo Horizonte. Mas, diante das dificuldades financeiras, procurou a Construtora WYZ Ltda. para que realizassem uma parceria

nessa empreitada, por meio da constituição de uma sociedade em conta de participação. A segunda empresa seria, então, a sócia investidora do negócio. Diante disso, o administrador da Construtora ABC Ltda. procurou o Dr. Helvécio, advogado, para saber se o contrato de constituição dessa sociedade deveria ser registrado.

Resolução da situação-problema

Conforme estudamos, as sociedades em conta de participação são sociedades sem personalidade jurídica que não se sujeitam a nenhum registro. Elas existem justamente dessa maneira, apenas entre as partes celebrantes de seu contrato de constituição. Para todos os efeitos, o sócio ostensivo é aquele que vai executar as atividades e administrar; enfim, será o responsável pelo negócio.

Por outro lado, o sócio investidor não é conhecido por terceiros, por isso também é chamado de sócio oculto. Essa situação ocorre em proteção àquele que apenas quer investir no negócio sem assumir riscos perante terceiros, sendo essa modalidade prevista pela legislação.

Ora, o registro de tal atividade, portanto, uma vez que apresentaria como efeitos a conservação e a publicidade, iria contra o seu objetivo de sigilo e de proteção aos sócios ocultos, sendo, muito embora permitido o registro com esses fins, desincentivado, por ser contrário aos interesses da sociedade.

Faça valer a pena

1. As sociedades em conta de participação correspondem a um mecanismo interessante de financiamento de atividades empresariais, tendo em vista a limitação da responsabilidade do sócio participante.

Sobre a sociedade em conta de participação, marque a alternativa correta:

- a) Devem ser registradas na Junta Comercial.
- b) Adquirem personalidade jurídica com o registro no cartório de títulos e documentos.
- c) Não dependem de nenhum tipo de registro.
- d) Os sócios respondem solidariamente perante terceiros.
- e) O sócio participante exerce as atividades de forma ostensiva.

2. A compra e venda de um estabelecimento comercial, também chamada trespasse, é ato corrente que se agrava em momentos de crise econômica. Traz uma vantagem ao seu comprador, que é a de poder adentrar em uma atividade que já se encontra estabelecida.

Sobre o contrato de trespasse, marque a alternativa correta:

- a) O contrato de trespasse somente produz efeitos após ser registrado no cartório de títulos e documentos.
- b) O contrato de compra e venda de estabelecimento comercial deve ser registrado na Junta Comercial.
- c) O registro do trespasse no cartório de títulos e documentos produz efeitos contra terceiros.
- d) O trespasse deve ser registrado no cartório de registro de imóveis, tendo em vista que envolve o local em que a atividade é desenvolvida.
- e) No trespasse sempre ocorre a compra do imóvel onde a atividade comercial é desenvolvida.

3. O contrato de fomento mercantil, ou factoring, é muito utilizado nos dias de hoje, representando uma modalidade financeira realizada por diversas empresas, sendo sua exploração autorizada pela legislação vigente.

Sobre o contrato de fomento mercantil, marque a alternativa correta:

- a) O contrato de fomento mercantil é assemelhado a um empréstimo.
- b) O fomento mercantil antecipa recebíveis sem a cobrança de qualquer taxa ou valor.
- c) Nesse contrato, a empresa de factoring não se sub-roga nos direitos do vendedor.
- d) O contrato de factoring deve ser registrado no cartório de títulos e documentos.
- e) Os efeitos contra terceiros decorrem da celebração do contrato.

Seção 3.2

Livros de registro I

Diálogo aberto

Caro aluno, tudo bem? Chegamos à Seção 3.2, na qual estudaremos os livros do RTD, a evolução tecnológica com a introdução da microfilmagem à atualidade do registro, o livro de protocolo, com suas características e importância, bem como o apontamento dos documentos. Para auxiliá-lo nessa jornada, vamos conhecer a nossa situação-problema.

Nessa unidade estamos seguindo a trajetória de João, um empreendedor que sofreu muito com a grave crise econômica que acometeu o país, tendo vendido o seu estabelecimento comercial.

Lembramos de que ele havia contratado algumas operações de factoring, que foram registradas no cartório de registro de títulos e documentos. Entretanto, ao ler nos jornais que o imóvel onde está estabelecido o Primeiro Ofício Registro de Títulos e Documentos foi parcialmente destruídos em um incêndio, ficou muito preocupado com todos os demais documentos que já havia registrado naquela serventia.

Ao encontrar você, oficial de registros daquele cartório, João fez as seguintes perguntas: como são armazenados os registros de títulos e documentos? Existem cópias dos livros do RTD? Nessa seção estudaremos os livros presentes nos cartórios de títulos e documentos, bem como as formas atuais de registro e conservação, o que permitirá que você utilize os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos adequados a cada evento registral.

Ao final dessa unidade você saberá responder a todas essas questões. Bons estudos!

Não pode faltar

Na seção de hoje começaremos nossos estudos sobre a prática registral no cartório de registro de títulos e documentos. Começaremos pelos diversos livros dessa serventia, estudaremos a questão registral do surgimento da microfilmagem aos dias atuais,

encerrando a presente com o livro de protocolo e o apontamento dos documentos.

Falar sobre esses assuntos apresenta uma certa curiosidade nos dias de hoje. Isso porque vivemos em um mundo de transformações tecnológicas. Experimentamos uma realidade a cada dia mais cheia de instrumentos que facilitam a nossa vida, que não existiam até bem pouco tempo.

Esse livro, por exemplo, que oferecido digitalmente possibilita o seu estudo em qualquer lugar que você esteja, seja pelo celular, tablet ou outro meio. Hoje podemos acessar todo tipo de informação na palma de nossas mãos. E devemos imaginar o que está por vir. O que será da sociedade tecnológica em dez ou vinte anos?

Por outro lado, muitos dos alunos que lerão esse livro desconhecem o que seja a microfilmagem, tecnologia que revolucionou o modo de se realizar o trabalho no cartório de títulos e documentos. Isso porque, apesar de ter sido um grande sucesso há poucas décadas, com a evolução tecnológica passos já foram dados adiante.

O ponto inicial de nossa seção cuida dos livros do cartório de títulos e documentos. Para o leitor menos tecnológico, trata-se do bom e velho livro de papel, como aqueles que eram encontrados nas chamadas bibliotecas. Esses livros, em branco, são preenchidos a partir da prática dos diversos atos realizados pelo cartório, como os protocolos e os registros.

Nesse ponto devemos fazer um alerta a você, estudante. A lei básica que dispõe sobre registros públicos é a Lei n. 6.015 de 1973 (BRASIL, 1973), ou seja, feita em uma realidade de desenvolvimento e acesso tecnológico bem diferente do atual. Ainda que ela tenha sido atualizada em algumas ocasiões, sabemos que ainda não foi modernizada de uma forma sistêmica, de modo que faça frente à realidade atual e a que está prestes a vir.

Isso esclarecido, iniciamos dizendo que essa lei prevê a existência de diversos livros no cartório de registro de títulos e documentos, determinando o número de páginas, formatos e sequências, dentre outras peculiaridades que veremos a seguir.

Segundo o art. 132 da referida lei, todos os livros do cartório de títulos e documentos devem ter 300 folhas e seriam nomeados com as letras "A", "B", "C", "D". Esses quatro diferentes tipos de livros

deveriam, então, ser preenchidos de acordo com o ato praticado pela serventia. Vamos ao texto da lei para que possamos passar a sua análise (BRASIL, 1973):



Art. 132. No registro de Títulos e Documentos haverá os seguintes livros, todos com 300 folhas:

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

II - Livro B - para transladação integral de títulos e documentos, sua conservação e validade contra terceiros, ainda que registrados por extratos em outros livros;

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

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

Em primeiro lugar, portanto, apresenta-se o livro A, que é o livro responsável pelas anotações dos protocolos. Desta forma, todo título ou documento que seja apresentado para registro ou anotação, deverá ser inscrito no livro de protocolo, diariamente. Isso porque o pedido de registro não implica no registro imediato daquele documento, pelo contrário. Essa determinação segue a sistemática da lei, corroborada pela forma como era realizada a prática registral, tendo em vista que a transcrição manual dos documentos exigia muito tempo.



Exemplificando

Imaginemos que determinada pessoa requeira o registro de um determinado contrato no cartório de registro de títulos e documentos. Suponhamos que o referido contrato tenha mil páginas. Podemos também pensar de forma inversa. Imaginemos que mil pessoas queiram registrar mil contratos com uma página cada. O trabalho – antes do desenvolvimento tecnológico – envolvia a cópia manual de todos esses documentos, o que poderia levar dias ou até semanas.



Refleta

Em seções anteriores, falamos sobre a necessidade de se realizar a transcrição de documentos para o nosso alfabeto para que possam ser registrados. Agora você já sabe o porquê! Pela sistemática da nossa legislação, o oficial de registros deveria copiar manualmente todas aquelas informações, e certamente não deveria ser obrigado a conhecer outro alfabeto além do nosso.

O trabalho realizado pelos cartórios, quando manual, demanda muito tempo, e por isso o Livro A se presta a organizar o protocolo desses documentos. Aqui você pode se lembrar da questão da anterioridade, que será atestada pelo protocolo e não pelo efetivo registro, que poderá se realizar depois de muitos dias de sua requisição.



Exemplificando

Se uma pessoa requer o registro de uma determinada letra musical, a anterioridade será comprovada pelo protocolo realizado, e não pelo dia em que o registro for efetivado de fato. Dessa forma, se outra pessoa solicitar o registro da mesma composição em cartório de outra cidade em data posterior, a primeira poderá comprovar a anterioridade pelo protocolo, preservando assim eventuais direitos autorais, ainda que o registro da segunda fique pronto antes da primeira.

Os livros B e C se prestam aos registros propriamente ditos, que serão realizados de forma integral no primeiro e resumida no segundo. Observem que essa transcrição de títulos e documentos, quando manual, poderá conter erros, ainda que seu objetivo seja a conservação em sua integralidade.

O livro D, por sua vez, serve como um catálogo com os nomes das pessoas que figuram nos documentos ou títulos registrados. Dessa forma, poderá ser consultado se determinada pessoa tem algum documento registrado naquela serventia, bem como obter uma cópia do respectivo registro.



Assimile

A todo momento dissemos que os dois principais efeitos do registro de títulos e documentos e a sua conservação é a publicidade. O livro D se

presta justamente a garantir a publicidade daquilo que fora registrado, pois qualquer pessoa poderá requisitar uma pesquisa de todos os documentos armazenados no cartório de títulos e documentos, a partir de um nome que neles figure.

Temos que o dever de armazenar os registros de títulos e documentos é uma das obrigações mais importantes do oficial de registros. Ele deve zelar para que o princípio da conservação seja atendido, por meio da guarda desses livros. Quando um novo oficial de registros assume o cartório de títulos e documentos, ele recebe os livros que faziam parte daquela serventia. Isso porque, muito embora os titulares dos cartórios possam mudar, os livros nos quais estão os registros devem se manter ao longo do tempo.

Agora imaginemos um cartório de registro de títulos e documentos que tenha um grande volume de registros arquivados diariamente, ao longo de anos, décadas. Imaginem a pilha de livros que seria necessária para efetuar todos esses registros. Mais: imagine o espaço que seria ocupado para acomodar com segurança todos esses livros. Além disso, a dificuldade que seria restaurá-los em caso de um incêndio, por exemplo?

Na década de 1970 foi promovida uma revolução no cartório de títulos e documentos, com o surgimento da microfilmagem. Com ela, os documentos levados a registro eram fotografados em sua integralidade, em questão de segundos. O registro, que antes demorava muito tempo para ser realizado, pois demandava que uma pessoa copiasse manualmente todo o documento, passou a ser realizado de forma muito mais eficaz e íntegra.

Se antes erros podiam ser cometidos na cópia do documento pelo oficial, a microfilmagem eliminava esse problema. Além disso, se antes era preciso espaços muito grandes para armazenar os registros, o problema fora em muito minimizado com o microfilme. Dessa forma, os livros B e C poderiam ser substituídos pelo armazenamento do microfilme. A Lei 6.015/73 previu essa possibilidade em seu art. 25 (BRASIL, 1973):

Art. 25. Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei.

Nos dias de hoje, a evolução tecnológica tem proporcionado muitas novas descobertas ao alcance da população em geral, como o acesso a câmeras e armazenamento de dados em dispositivos muito pequenos. Para o exercício da atividade registral, também são esperadas muitas mudanças nos anos que se seguirão, e certamente deverão ser aplicadas mudanças na legislação, para que ela se adeque à nova realidade, facilitando o serviço de registros e trazendo maior segurança para os que dele se utilizam. Sobre o novo cenário, Paiva aponta que:

O novo cenário do Registro de Títulos e Documentos aponta para a certificação digital, a desmaterialização de documentos, o registro eletrônico, as interfaces com centrais de dados, podendo, os registros, inclusive, passar a ser realizados, com independência de plataformas operacionais específicas, por meio da rede mundial de computadores, utilizando-se das facilidades de browsers de internet. (PAIVA, 2016, p. 79)

Dessa forma, podemos afirmar que o registro de títulos e documentos será muito mais seguro, ao passo que a tecnologia se desenvolva, criando alternativas aos livros físicos que se sujeitam à deterioração com o passar dos anos, bem como a catástrofes que podem ocasionar a perda ou destruição do acervo.

O livro de protocolo, entretanto, não foi substituído pela microfilmagem. Ele continua existindo e sendo utilizado no registro de títulos e documentos, e deve ser atualizado diariamente. Nele, como dissemos, anotam-se todas as requisições diárias de registros ou de averbação de registros já existentes.

O art. 12, da Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973) afirma que

nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Dessa forma, temos a reafirmação da necessidade de utilização desse livro, também em função da necessidade de se resguardar o direito de precedência, conforme apontamos em exemplo anterior. Isso porque, muito embora nos dias atuais o registro possa ser realizado com maior brevidade, ele poderá não ser realizado no dia de sua apresentação, a depender do volume de trabalho realizado pela serventia em que for apresentado.

Sobre o apontamento dos documentos, devemos recorrer ao art. 135 da Lei 6.015/73, que determina como deverá ser realizado o protocolo dos documentos, conforme segue:



Art. 135. O protocolo deverá conter colunas para as seguintes anotações:

1º) número de ordem, continuando, indefinidamente, nos seguintes;

2º) dia e mês;

3º) natureza do título e qualidade do lançamento (integral, resumido, penhor, etc.);

4º) o nome do apresentante;

5º) anotações e averbações. (BRASIL, 1973)

Observamos mais uma vez que a anotação da data em que foi solicitado o registro tem a capacidade de eventualmente resguardar direitos de anterioridade do apresentante do documento.

Anota-se, também, no livro de protocolo, o local em que o registro for efetuado, indicando-se o número do livro e página, para que ele possa ser localizado em um momento posterior. Já de acordo com o art. 150, da referida lei (BRASIL, 1973):



Art. 150. O apontamento do título, documento ou papel no protocolo será feito, seguida e imediatamente um depois do outro. Sem prejuízo da numeração individual de cada documento, se a mesma pessoa apresentar simultaneamente diversos documentos de idêntica natureza, para lançamentos da mesma espécie, serão eles lançados no protocolo englobadamente.

Dessa forma, a legislação prevê que os apontamentos realizados nos livros se darão de forma seguida, um após o outro, individualizando-se cada um dos documentos apresentados. Ainda que uma mesma pessoa requeira o registro de diversos títulos de igual natureza, deverão eles ter seus números próprios, obtendo numeração sequencial, um após o outro.



Pesquise mais

Para saber mais sobre o tema, consultar: PAIVA, J. P. L.; ALVARES, P. B. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

Sem medo de errar

Em nossa situação-problema, narramos os questionamentos de João ao oficial de registros, tendo em vista que o cartório de títulos e documentos de sua cidade havia sido acometido por um grande incêndio.

Diante dessa situação, tendo em vista que João tinha registrado alguns documentos naquela serventia para fins de conservação, ele fez as seguintes perguntas: Como são armazenados os registros de títulos e documentos? Existem cópias dos livros do RTD?

Nessa seção aprendemos que os registros são realizados nos livros B e C ou por microfilmagem. Também está presente o livro A, que é aquele no qual é registrado o protocolo diariamente, com os pedidos de registros e averbações.

Muito embora o registrador tenha responsabilidade pela conservação do acervo, a legislação não impõe a ele que realize cópias de segurança de seus livros. Contudo, o desenvolvimento tecnológico permite que se realizem essas cópias nos dias de hoje de uma forma muito mais simplificada, inclusive utilizando-se de mecanismos “na nuvem”.

Avançando na prática

A microfilmagem nos cartórios de títulos e documentos

Descrição da situação-problema

Rafael foi contratado para trabalhar em um cartório de títulos e documentos de uma pequena cidade no interior de Minas Gerais.

Nos primeiros dias de trabalho, percebeu a existência de um grande depósito onde era armazenada uma grande quantidade de livros, alguns muito antigos, com todos os registros já realizados por aquela serventia. Curioso com o que viu, perguntou ao oficial de registros se não haveria uma maneira mais prática, atual e segura de realizar esse armazenamento.

Resolução da situação-problema

A legislação base que regulamenta a atividade registral é a Lei 6.015 de 1973. Devemos reconhecer que a evolução tecnológica pela qual passamos na atualidade trouxe inúmeras inovações, as quais também precisam se adaptar os cartórios.

Entretanto, a própria Lei 6.015 previu a possibilidade de utilização da microfilmagem no serviço registral, o que, além de reduzir o espaço de mandado para o armazenamento dos livros, também possibilitou maior certeza quanto à exatidão do conteúdo dos documentos, além de trazer maior segurança jurídica aos interessados.

Faça valer a pena

1. Os oficiais de registro têm a responsabilidade pela conservação dos títulos e documentos que são levados a sua serventia. A organização desses registros deve observar ao preceituado pela legislação, que determina a criação de diversos livros que devem ser utilizados para fins específicos.

Sobre os livros encontrados no cartório de títulos e documentos, marque a alternativa correta:

- a) O livro A não é obrigatório, pois trata apenas do protocolo dos pedidos.
- b) O livro B e C são obrigatórios mesmo quando utilizada a microfilmagem.
- c) O livro B é aquele no qual é realizada o registro integral de títulos e documentos.
- d) O livro C é aquele no qual são armazenadas as informações dos pedidos de averbações.
- e) O livro D é aquele no qual são armazenados os microfilmes.

2. Ao passo que o desenvolvimento tecnológico desenvolve diversos setores de nossas vidas, também ocorrem impactos relacionados à atividade registral. Dessa forma, a legislação deve acompanhar essas mudanças, adaptando-se à realidade presente.

Sobre o uso de tecnologia no serviço notarial, marque a alternativa correta:

- a) A legislação registral não permite o uso de tecnologias para armazenamento de dados.
- b) A introdução da microfilmagem é uma inovação recente no direito registral.
- c) A tecnologia não permitiu que os cartórios melhorassem a qualidade do serviço prestado.
- d) Pela tecnologia permite-se que a conservação de títulos e documentos seja mais segura.
- e) Os cartórios são obrigados a manter cópias digitais de seus registros.

3. A atividade registral deve se adaptar ao seu tempo, assim como as diversas áreas jurídicas que são afetadas não apenas pelas mudanças socioculturais, mas também tecnológicas. Essas mudanças podem operar de forma muito positiva para a sociedade como um todo.

Sobre a evolução dos cartórios de títulos e documentos, marque a alternativa correta:

- a) A introdução de tecnologias foi negativa para a atividade registral.
- b) O futuro aponta para o aumento de documentos impressos.
- c) A certificação digital está em seu horizonte.
- d) A consulta de documentos pela internet não pode ser implementada.
- e) O desenvolvimento de sistemas online é contrário ao conceito de cartórios.

Seção 3.3

Livros de registro II

Diálogo aberto

Olá! Para auxiliá-lo no aprendizado da disciplina Registro de Títulos e Documentos, elaboramos uma série de situações-problema que envolvem fatos cotidianos. Dessa forma, acreditamos que o estudo se torna mais interessante e que o capacite a responder a questões práticas.

Nessa unidade, conhecemos a história do empreendedor João, que abriu um restaurante e obteve sucesso durante um curto período, vindo a desistir de seu negócio com o agravamento da crise econômica atravessada pelo país. Dessa forma, o empresário decidiu vender o seu ponto comercial, realizando um contrato conhecido como trespasse comercial, após as últimas tentativas de crédito falharem. João, muito precavido e seguindo conselhos de seu advogado, havia, no início de suas atividades, realizado o registro do contrato de aluguel de seu restaurante no cartório de registro de títulos e documentos.

Entretanto, agora, tendo João encerrado as atividades de seu restaurante, assinado o distrato do contrato de aluguel e devolvido as chaves ao proprietário, novas dúvidas surgiram. Dessa forma, ele se dirigiu ao cartório de registro de títulos e documentos para perguntar ao registrador se, diante do fato narrado, ele deve solicitar o cancelamento do registro do contrato de aluguel e quais seriam os efeitos desse cancelamento.

Ao final dessa seção você será capaz de responder a esse e a muitos outros questionamentos, bem como, ao final da disciplina, estará apto a utilizar os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos adequados a cada evento registral. Por isso, vamos estudar com muita concentração, pensando que no futuro você poderá estar respondendo a esse tipo de questões práticas no mercado de trabalho. Bons estudos!

Não pode faltar

Caro aluno, seja bem-vindo à última seção da terceira unidade. Na seção passada, começamos o estudo sobre os livros de registro, tendo estudado quais são os livros existentes no cartório de registro de títulos e documentos, bem como problematizado a sua existência, diante dos avanços tecnológicos dos últimos anos.

Nessa seção aprofundaremos os nossos estudos, abordando o encerramento diário realizado nos cartórios de títulos e documentos, as características do livro B e as práticas de realização e de cancelamento de registro.

Como você deve se lembrar, na aula passada aprendemos que a Lei dos Registros Públicos, Lei 6.015/73, dispõe que o livro A é aquele no qual são realizados os protocolos dos pedidos diários de registros e averbações de títulos e documentos. Tendo em vista que essas anotações, conforme determinação legal, devem ser feitas diariamente, e, portanto, exigem um controle de início e fim, devemos falar sobre a prática conhecida como encerramento diário.

O encerramento diário é, portanto, como o próprio nome sugere, o ato pelo qual é finalizado o protocolo diário, para que no dia seguinte de expediente possa ser iniciado um novo protocolo. Vamos lembrar o art. 150 da Lei 6.015/73 para que essa determinação fique mais clara:

Art. 150. O apontamento do título, documento ou papel no protocolo será feito, seguida e imediatamente um depois do outro. Sem prejuízo da numeração individual de cada documento, se a mesma pessoa apresentar simultaneamente diversos documentos de idêntica natureza, para lançamentos da mesma espécie, serão eles lançados no protocolo englobadamente.

Parágrafo único. Onde terminar cada apontamento, será traçada uma linha horizontal, separando-o do seguinte, sendo lavrado, no fim do expediente diário, o termo de encerramento do próprio punho do oficial por este datado e assinado. (BRASIL, 1973)



O encerramento do protocolo diário, portanto é determinado pelo parágrafo único do referido artigo, que determina que ele seja realizado ao fim do expediente diário. Observe-se que a lei não determina qual é o horário de funcionamento da serventia; entretanto determina que, ao fim do expediente regular, o protocolo diário deverá ser encerrado por um termo escrito pelo oficial e que conterá a data e a sua assinatura.

Relembramos aqui a importância do livro de protocolo, organizado conforme as determinações legais, respeitando-se a numeração dos pedidos realizados, pois o registro pode ser realizado em um momento posterior devido, por exemplo, ao excesso de serviço em determinada serventia. Contudo, mesmo que esse registro seja realizado em um momento posterior, a data do protocolo do pedido será indispensável para determinar a sua anterioridade.

Além disso, o protocolo sequencial também garante que os registros serão efetuados conforme a antiguidade do pedido, garantindo-se, assim, isonomia entre os usuários do serviço registral. O encerramento diário, por sua vez, apontará a quantidade de solicitações recebidas ao longo do dia, bem como o número delas que não puderam ser finalizadas durante o período do expediente do cartório. Essas informações também contribuem para a organização do serviço, bem como para assegurar a realização sequencial dos registros. Vejamos como o apontado está em sintonia com o que determina o art. 151 da referida lei:



Art. 151. O lançamento dos registros e das averbações nos livros respectivos será feito, também seguidamente, na ordem de prioridade do seu apontamento no protocolo, quando não for obstado por ordem de autoridade judiciária competente, ou por dúvida superveniente; neste caso, seguir-se-ão os registros ou averbações dos imediatos, sem prejuízo da data autenticada pelo competente apontamento. (BRASIL, 1973)

Abre-se uma ressalva à possibilidade de o registro não ser realizado por uma ordem judicial, ou quando não puder ser realizado em decorrência de uma dúvida superveniente que impeça a sua efetivação pelo oficial de registro. Nesses casos, portanto, os

pedidos subsequentes, apontados no livro de protocolo, deverão ser realizados.

Além disso, a Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973) determina que sejam apontados, ao final do dia, todos os registros pendentes, por meio de seus números de protocolo, informando-se as razões pelas quais eles não foram realizados naquela data. Além disso, ela também determina que o trabalho poderá continuar na serventia após o horário determinado para o expediente regular. Entretanto, nenhum novo pedido de registro ou averbação poderá ser realizado, tendo em vista que o livro de protocolo diário deverá ser encerrado ao final do horário regulamentar. Isso é o que entendemos do seu art. 154, que segue:

Art. 154. Nos termos de encerramento diário do protocolo, lavrados ao findar a hora regulamentar, deverão ser mencionados, pelos respectivos números, os títulos apresentados cujos registros ficarem adiados, com a declaração dos motivos do adiamento.

Parágrafo único. Ainda que o expediente continue para ultimização do serviço, nenhuma nova apresentação será admitida depois da hora regulamentar. (BRASIL, 1973)



Assimile

O livro A é aquele utilizado para o protocolo dos pedidos de registro ou averbação. Esse protocolo deverá ser encerrado diariamente, mesmo que o trabalho continue após o expediente. Essa determinação assegura que nenhum outro registro seja realizado fora da ordem estabelecida pelos pedidos constantes do livro de protocolo.

Adiante em nossos estudos, após finalizarmos as considerações relacionados ao livro A, devemos nos concentrar em algumas características referentes ao livro B. Segundo o art. 132, inciso II da Lei 6.015/73, o livro B é aquele que serve “para trasladação integral de títulos e documentos, sua conservação e validade contra terceiros, ainda que registrados por extratos em outros livros” (BRASIL, 1973).

Esse inciso é interessante pois remonta alguns dos princípios relacionados à atividade registral, ao determinar

os efeitos decorrentes do registro de títulos e documentos, como a sua conservação e a sua oponibilidade perante terceiros. Lembramos, aqui, de que todo e qualquer documento poderá ser levado a registro no cartório de títulos e documentos, desde que esse registro seja feito para fins de conservação.

Por outro lado, já discutimos, também, que a conservação de documentos na era digital em que vivemos hoje passa por um ponto de transformação muito grande, sendo muitas as expectativas futuras que convivem nos dias atuais, sendo certo que a atividade registral, tal qual conhecemos nos dias de hoje, deverá sofrer sérias transformações, para se adequar ao seu tempo.

O livro B deverá ser estruturado da seguinte forma, de acordo com o art. 136 da Lei 6.015/73:



Art. 136. O livro de registro integral de títulos será escriturado nos termos do artigo 142, lançado-se, antes de cada registro, o número de ordem, a data do protocolo e o nome do apresentante, e conterà colunas para as seguintes declarações:

1º) número de ordem;

2º) dia e mês;

3º) transcrição;

4º) anotações e averbações. (BRASIL, 1973)

Dessa forma, há uma determinação legal para que antes da realização de um registro sejam apostos o número de ordem (do pedido de registro ou averbação, constante do livro de protocolo), a data do pedido e o nome daquele que solicitou o serviço, todos constantes do protocolo.

Agora vamos falar sobre a realização do registro. Aqui, devemos lembrar que o registro realizado no livro B é aquele de inteiro teor, ou seja, é realizado na sua integralidade. Esse registro será efetuado da mesma forma daquela constante do documento ou título original, utilizando a mesma ortografia e pontuação, devendo ser apontadas as

[...] entrelinhas ou quaisquer acréscimos, alterações, defeitos ou vícios que tiver o original apresentado, e, bem assim, com menção precisa aos seus característicos exteriores e às formalidades legais, podendo a transcrição dos documentos mercantis, quando levados a registro, ser feita na mesma disposição gráfica em que estiverem escritos, se o interessado assim o desejar. (BRASIL, 1973)



Esse processo, chamado de traslado do documento original, que consiste em sua cópia original no livro de registro, será finalizado com a assinatura do oficial de registro, de seu substituto ou de escrevente designado. Ela deverá ser realizada com o nome completo na última linha do documento, não sendo permitido nenhum espaço entre o documento trasladado e a assinatura.

A lei também estabelece a hipótese na qual um documento impresso venha a ser objeto de um pedido de registro de um outro documento idêntico a um que já tenha sido registrado no mesmo livro. Nesse caso, o registrador poderá, no novo registro, constar apenas os nomes das partes daquele documento as suas características e demais dados importantes, fazendo referência ao outro documento já registrado, quanto ao restante (BRASIL, 1973, art. 142, § 2).

O registro também poderá ser realizado quando se tratar de documentos de origem estrangeira. Na primeira hipótese, quando se tratar de documentos escritos utilizando-se o nosso alfabeto, poderão ser levados a registro sem a necessidade de tradução. Esse registro, entretanto, servirá apenas para fins de conservação.

A segunda situação é aquela na qual o requerente não deseja apenas que o registro seja realizado para fins de conservação, mas também para que este ato possa produzir efeitos contra terceiros, bem como para produzir os efeitos que a lei assim determinar com relação a cada tipo de negócio jurídico. Nesses casos, o documento original deverá ser traduzido para a língua portuguesa por um tradutor juramentado, sendo registrado o documento que contenha a versão traduzida.

Na seção anterior traçamos uma crítica relacionada a uma possível desatualização da Lei de Registros Públicos, tendo em vista o avanço tecnológico acentuado que, em alguns momentos, pode não condizer com as situações encontradas no cotidiano. Falamos, por exemplo, em como a questão da traslado de um documento por cópia manual é

um trabalho árduo, sujeito a erros e que faz com que o serviço registral seja pouco eficiente. Por outro lado, mostramos como a introdução de tecnologias, como a microfilmagem já há algumas décadas, modificou a forma de trabalhar dos cartórios de títulos e documentos.

Dessa forma, a dificuldade, por exemplo, de se registrar um documento escrito em alfabetos diversos do nosso, tão somente para fins de conservação, estaria solucionada com a sua cópia eletrônica.

Por outro lado, entendemos a continuidade da obrigatoriedade da tradução de documentos a ser realizada por tradutor juramentado, quando se tratar da produção de efeitos legais ou a sua oposição a terceiros. Ora, como, de outra forma, se poderia permitir a imposição de um documento a terceiros que não entendessem o seu conteúdo? Em um país em que grande parcela da população é composta por analfabetos funcionais, como se poderia exigir ou se facultar a oposição de documento escrito em língua estrangeira?

O registro efetuado para fins tão somente de conservação, para que o documento não se perca, representa uma situação bem distinta daquela na qual se pretenda a produção de efeitos contra terceiros, razão pela qual a necessidade de tradução, no segundo caso, é uma exigência compatível com o ordenamento jurídico brasileiro.

Os títulos e documentos, após efetivados seus registros, deverão ser devolvidos aos apresentantes. Segundo Paiva, em regra, o registro ou averbação deveria ser realizado de forma imediata, mas isso pode não ser sempre possível. Segundo ele,



O registro e a averbação deverão ser imediatos e, quando não o puderem ser, por acúmulo de serviço, o lançamento será feito no prazo estritamente necessário e sem prejuízo da ordem da prenotação. Em qualquer desses casos, o oficial, depois de haver dado entrada no protocolo e lançado no corpo do título as declarações prescritas, fornecerá um recibo, contendo a declaração da data da apresentação, o número de ordem desta no protocolo e a indicação do dia em que deverá ser entregue, devidamente legalizado. O recibo será restituído pelo apresentante contra a devolução do documento. (PAIVA, 2016, p. 84)

Entretanto, existe a possibilidade de o requerente desejar que o documento seja arquivado pelo cartório de títulos e documentos, hipótese prevista pelo art. 161 da referida lei. Caso esse arquivamento seja realizado, deverá o ato constar do registro, bem como das certidões eventualmente expedidas.

Por fim, devemos fazer breves considerações relacionadas ao cancelamento do registro de títulos e documentos. Conforme já nos referimos desde o início de nosso curso, um dos principais objetivos para que se realize o registro de um título ou documento é a sua conservação, bem como a sua oposição a terceiros.

O cancelamento do registro poderá ser realizado pelo interessado, deixando, então, de produzir os referidos efeitos. Paiva exemplifica citando um determinado devedor, que, contendo a anuência do credor, requer o cancelamento de um determinado título que represente a dívida. O mesmo autor cita, ainda, a possibilidade de cancelamento por meio de determinação emanada pelo Poder Judiciário. (PAIVA, 2016, p. 84)

Ao realizar o cancelamento, o oficial de registro deverá, no livro B, utilizar o campo destinado às averbações no referido registro, certificar o ato, bem como a sua motivação “mencionando-se o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão, de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo” (PAIVA, 2016, p. 84).



Refleta

Sabemos que no cartório de títulos e documentos são registrados quaisquer documentos, para fins de conservação. Sabemos também que esse registro permite que esses documentos sejam opostos a terceiros. Pensemos, por exemplo, no registro de uma letra de música. Qual seria o objetivo do cancelamento desse registro?



Exemplificando

Vamos imaginar que duas partes tenham celebrado um contrato de representação comercial pelo período de três anos, período no qual deveriam respeitar uma cláusula de exclusividade. O contrato foi levado a registro para fins de conservação e para que pudesse ser oposto contra terceiros. Contudo, ao final do primeiro ano de contrato, as partes resolveram rescindi-lo. Nessa situação hipotética, o cancelamento

do registro serviria para que terceiros pudessem negociar com essas partes, em virtude do fim da cláusula de exclusividade.



Pesquise mais

Para saber mais sobre o tema, consultar: PAIVA, J. P. L.; ALVARES, P. B. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016

Sem medo de errar

Ao finalizar os estudos dessa unidade, você já está apto a responder aos questionamentos trazidos durante a situação-problema. Lembre-se de que João mantinha um restaurante de culinária japonesa, e que, em decorrência da crise, teve que encerrar as suas atividades.

Entretanto, mesmo tendo devolvido as chaves do imóvel locado para as atividades e tendo assinado o distrato com o locador, João não sabia se deveria solicitar o cancelamento do registro do contrato de aluguel.

Dessa forma, em primeiro lugar, diante de seus questionamentos, o registrador deverá informá-lo que o cancelamento de registros é possível, sendo essa uma faculdade de quem o requereu. Em segundo lugar, João deverá ser informado que o cancelamento do registro fará cessar tanto os seus efeitos jurídicos, como a oponibilidade a terceiros, quanto a sua conservação.

Diante desse cenário, João deverá analisar a real necessidade de promover o cancelamento desse registro. Caso o proprietário do imóvel deseje vender ou locá-lo, o registro anterior poderá ocasionar problemas, pois os interessados deverão questionar acerca da existência de João. Dessa forma, recomenda-se a sua efetivação.

Avançando na prática

Cancelamento de registro

Descrição da situação-problema

Hugo é um compositor de letras musicais bastante conhecido no cenário, tendo já participado de diversos programas televisivos e feito participações especiais com grandes músicos brasileiros e estrangeiros.

Contudo, apesar de já ter muitos anos de carreira, não tinha o hábito de realizar o registro de suas composições. Dessa forma, teve que enfrentar uma situação na qual uma pessoa realizou o registro de uma composição idêntica a sua no cartório de títulos e documentos, e desejava, por isso, receber direitos autorais.

Inconformado com a situação, Hugo conseguiu provar na justiça ser o real compositor da referida letra. Nessa situação, ele deseja saber o que será feito com o registro realizado pela outra pessoa.

Resolução da situação-problema

Conforme estudamos nessa seção, o cancelamento de um registro poderá ser realizado tanto pela pessoa que solicitou o registro, quanto por aquele que se veja exonerado de determinada obrigação constante do título ou documento.

O cancelamento do registro terá como resultado, então, o fim dos efeitos anteriores, deixando de ser oponível a terceiros. É importante ressaltarmos, ainda, a possibilidade de cancelamento por ordem judicial, emanada pelo Poder Judiciário em um determinado processo. No caso em questão, como o procedimento realizado por Hugo se deu pela via judicial, a decisão poderá conter a determinação do cancelamento do registro realizado anteriormente.

Ao realizar o cancelamento, o oficial de registro deverá, no livro B, utilizar o campo destinado às averbações no referido registro, certificar o ato, bem como a sua motivação “mencionando-se o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão, de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo”.

Também observamos a possibilidade de o registro ser cancelado por ordem judicial. Dessa forma, no caso trazido em nossa situação-problema, tanto o requerente do registro poderá requerer o seu cancelamento, quanto poderá ser este cancelado por meio de uma ordem proferida pelo Poder Judiciário.

Faça valer a pena

1. No cartório de títulos e documentos temos o livro A, como aquele no qual é realizado o protocolo dos pedidos de registro ou de averbação, os quais devem ser realizados de forma diária, sendo encerrado ao fim do expediente.

Com relação ao encerramento diário, marque a alternativa correta:

- a) O encerramento diário impede que qualquer ato seja praticado na serventia após o fim do expediente.
- b) O encerramento diário deve indicar os registros solicitados e não efetivados naquela data.
- c) Não é exigida a indicação dos motivos pelos quais o registro não foi indicado.
- d) A lei determina que o encerramento diário aconteça sempre às 17:00h.
- e) Casos de urgência poderão ser inscritos no livro A, mesmo após o encerramento diário.

2. Os cartórios de registro de títulos e documentos devem dispor de uma série de livros, dentre eles o livro B, no qual são efetivados os registros dos títulos e documentos apresentados. Esses livros devem obedecer a uma série de determinações legais, e são fundamentais para a realização da atividade registral.

Com relação aos registros realizados no livro B, marque a alternativa correta:

- a) O livro B é o livro no qual são realizados os registros por extrato.
- b) Apenas documentos escritos em língua portuguesa poderão ser registrados.
- c) Documentos estrangeiros só podem ser registrados para fins de conservação.
- d) O livro B destina-se somente a documentos de origem estrangeira.
- e) Os documentos de origem estrangeira deverão ser traduzidos por tradutor juramento para produzir efeitos contra terceiros.

3. O registro de títulos e documentos pode ser realizado por qualquer interessado, desde que estejam em conformidade com o ordenamento jurídico nacional, sendo uma das funções do registrador verificar a legalidade do que se pretende registrar.

Sobre o cancelamento do registro de títulos e documentos, marque a alternativa correta:

- a) O cancelamento de um registro somente poderá ocorrer por determinação legal.
- b) O cancelamento de um registro não faz cessar seus principais efeitos.
- c) Deve ser observado o prazo máximo de arrependimento para que seja realizado o cancelamento de registro.
- d) Uma vez cancelado o registro, a conservação e a oponibilidade contra terceiros deixam de operar.
- e) O cancelamento poderá ser realizado *ex officio* pelo registrador.

Referências

BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: <<https://bit.ly/21qQwLU>>. Acesso em: 16 ago. 2018.

_____. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: <<https://bit.ly/1drzx5j>>. Acesso em: 16 ago. 2018.

_____. **Lei 10.610, de 20 de dezembro de 2002.** Dispõe sobre a participação de capital estrangeiro nas empresas jornalísticas e de radiodifusão sonora e de sons e imagens, conforme o § 4º do art. 222 da Constituição, altera os arts. 38 e 64 da Lei nº 4.117, de 27 de agosto de 1962, o § 3º do art. 12 do Decreto-Lei nº 236, de 28 de fevereiro de 1967, e dá outras providências. Brasília, 20 dez. 2002. Disponível em: <<https://bit.ly/2n4BQXj>>. Acesso em: 14 jun. 2018.

CENTRO DE ESTUDOS E DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS – CDT. **Requerimentos de Títulos e Documentos.** Disponível em: <<https://bit.ly/2NHAGg6>>. Acesso em: 24 abr. 2018.

PAIVA, J. P. L.; ALVARES, P. B. **Registro de títulos e documentos.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

Livros no cartório de títulos e documentos: livros C e D

Convite ao estudo

Caro aluno, chegamos a quarta e última unidade da disciplina de Registro de Títulos e Documentos. Desde a primeira seção, estudamos o funcionamento do serviço registral, a grande diversidade de títulos e documentos sujeitos a registro, bem como alguns em especial. Analisamos os princípios aplicáveis a essa atividade e as consequências da realização do registro, com o objetivo de conhecer e compreender os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos. Para isso, consideramos a organização da serventia, em uma perspectiva de qualidade no atendimento à sociedade, a fim de que, ao final do curso, você possa utilizar os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos adequados a cada evento registral.

Para alcançarmos esses objetivos, contaremos com um contexto trabalhado por meio de situações-problema. Dessa forma, apresentaremos a história de Tiago, jovem músico que, após se apresentar no exterior durante algum tempo com sua banda, retornou ao Brasil e encontrou uma série de problemas originados em sua ausência, como a falta de pagamento de prestações de seu imóvel, que deveriam ser realizadas pelo seu procurador. Para resolver as questões de Tiago, você deverá auxiliar o dr. Helvécio na busca por respostas corretas. Quais consequências você acredita que podem decorrer da falta de pagamento das prestações do imóvel e como o cartório de títulos e documentos se relacionaria com essa situação?

Na unidade anterior, tivemos a oportunidade de estudar os livros de registro presentes nos cartórios de títulos e

documentos. No entanto, o nosso estudo sobre os livros presentes na serventia ainda não terminou. Por isso, a partir de hoje daremos continuidade aos nossos estudos, abordando, nesta seção, as características dos livros C e D.

Adiante, passaremos a um tema corrente, presente no dia a dia das pessoas, que é aquele decorrente da constituição em mora de devedor nos casos de alienação fiduciária e na compra de imóvel a prestação.

Na seção número dois também trataremos de temas instigantes e de grande aplicação prática. Nela, estudaremos a constituição em mora do devedor de financiamento do SFH (Sistema Financeiro de Habitação), a restituição dos bens em arrendamento mercantil (leasing), a revogação de procurações, bem como a cientificação de prazo para exercício de preferência pelo inquilino.

Encerraremos a unidade quatro, bem como nosso curso, com o estudo do envio de fatura de prestação de serviços, da convocação de assembleias e do exercício de preferência na aquisição de quotas sociais, registros cujo conhecimento é de grande importância para os futuros profissionais.

Lembre-se dos conceitos e princípios apresentados nas unidades anteriores, pois eles serão de grande valia. Ao final desta unidade você estará apto a utilizar os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos adequados a cada evento registral. Concentre-se e busque mais conhecimento na literatura complementar. Bons estudos!

Seção 4.1

Livros de registro III

Diálogo aberto

Nesta última unidade continuaremos a explorar situações-problema para que o nosso estudo teórico sobre o cartório de títulos e documentos possa conectar-se à prática, permitindo que você visualize e assimile de uma forma mais ampla o conteúdo ensinado.

Dessa forma, vamos novamente revisar a vida de nosso músico Tiago, que viajou com sua banda em uma turnê internacional. Agora que retornou ao Brasil, está novamente com diversos questionamentos a serem respondidos.

Depois de meses no exterior, a banda de Tiago faz muito sucesso, sendo aclamada pelo público e pela crítica especializada, em seu retorno ao Brasil. Contudo, o músico tem enfrentado alguns problemas. O procurador que ele havia constituído não exerceu suas funções a contento. Deixou de realizar o pagamento das prestações do imóvel onde Tiago morava, bem como de seu automóvel. Diante disso, diversas consequências ruins ocorreram para o músico. Não tendo mais confiança em seu procurador, deseja encerrar uma sociedade que mantinha com ele, bem como revogar a procuração outorgada anteriormente.

Nesse contexto, após ter sido constituído em mora devido às dívidas não pagas, Tiago compareceu ao escritório de seu advogado, o dr. Helvécio, com os seguintes questionamentos: qual é o procedimento para constituição de um devedor em mora pela via registral? Quais as consequências desse ato?

Você consegue responder a essas perguntas agora? Caso ainda não consiga, certamente poderá fazê-lo ao final do estudo desta seção, pois estudaremos as notificações extrajudiciais realizadas pelo cartório de títulos e documentos. Para isso, é preciso que você se dedique. Temos certeza de que ao final da unidade você estará apto a responder a essas e a muitas outras questões. Bons estudos!

Não pode faltar

Caro aluno, seja bem-vindo a quarta e última unidade do nosso curso de registro de títulos e documentos. Na unidade anterior, iniciamos os estudos dos livros presentes no cartório de registro de títulos e documentos. Você consegue se lembrar quais são eles? Para relembrar, devemos consultar a Lei nº 6.015/73, em seu art. 132 (BRASIL, 1973):



Art. 132. No registro de Títulos e Documentos haverá os seguintes livros, todos com 300 folhas:

- I. Livro A - protocolo para apontamentos de todos os títulos, documentos e papéis apresentados, diariamente, para serem registrados, ou averbados;
- II. Livro B - para transladação integral de títulos e documentos, sua conservação e validade contra terceiros, ainda que registrados por extratos em outros livros;
- III. Livro C - para inscrição, por extração, de títulos e documentos, a fim de surtirem efeitos em relação a terceiros e autenticação de data;
- IV. Livro D - indicador pessoal, substituível pelo sistema de fichas, a critério e sob a responsabilidade do oficial, o qual é obrigado a fornecer, com presteza, as certidões pedidas pelos nomes das partes que figurarem, por qualquer modo, nos livros de registros.

Nas seções anteriores problematizamos a questão da existência dos referidos livros, tal qual prescrito pela legislação, no estágio de desenvolvimento atual pelo qual passamos. Estudamos as características e procedimentos relacionados aos livros A e B.

Agora é a hora de finalizarmos o estudo dos livros dessa serventia, após analisarmos os chamados livros C e D. Como não poderia deixar de ser, os diversos livros guardam uma correlação entre si, tendo em vista que todos eles são orientados para um fim em comum.

Se, por um lado, o registro realizado no chamado livro B, é aquele de inteiro teor, isto é, ocorre a transcrição integral do conteúdo do documento apresentado, o registro realizado no livro C é mais sintético, por extração.

Isso quer dizer que os registros de títulos e documentos que forem realizados no livro C não serão feitos por meio da transcrição integral do documento, mas apenas de uma parte dele. Esse registro teria dois objetivos: a eficácia em relação a terceiros, e a autenticação de data. Segundo Paiva e Alvares, o registro realizado no livro C contém como característica

[...] o registro resumido, nos termos do art. 143 da LRP, consiste na declaração da natureza do título, do documento ou papel, valor, prazo, lugar em que tenha sido feito, nome e condição jurídica das partes, nomes das testemunhas, data da assinatura e do reconhecimento de firma por tabelião, se houver, o nome deste, o do apresentante, o número de ordem e a data do protocolo, e da averbação, a importância e a qualidade do imposto pago, depois do que será datado e rubricado pelo oficial ou pelos servidores referidos no art. 142, § 1o, da LRP. (2016, p. 92)

Por meio desse registro, portanto, são copiadas as informações principais de um título ou documento, o que já pode lhe conferir eficácia perante terceiros. Além disso, ao realizar o registro, temos o surgimento de uma data, um marco temporal, que ensejará o início dessa oponibilidade a terceiros, bem como a prova de anterioridade em relação a outros títulos ou documentos. Aqui, é importante ressaltar que se o documento for registrado em até 20 dias, contados da data que nele constar, o documento terá efeitos perante terceiros desde aquela data. Caso o documento seja registrado após 20 dias da data que nele constar, o registro terá efeitos perante terceiros somente a partir da data de apresentação ao cartório.



Refleta

Tendo em vista a modernização do serviço registral, conforme estudado em aulas anteriores, considerando que a microfilmagem revolucionou a forma como o serviço era realizado e otimizou o tempo necessário para a cópia dos títulos e documentos, lançamos a seguinte reflexão: considerando a constante atualização tecnológica e a facilidade para copiar e armazenar documentos em inteiro teor, em comparação com a realidade da época na qual a legislação previu a existência dos livros estudados, existiria hoje a necessidade de existência de um livro que cuide do registro por extratos?

Adiante, devemos analisar as características do livro D, também previsto nos cartórios de títulos e documentos, em cumprimento ao art. 132 da Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973). Segundo previsão legal, esse livro é utilizado como indicador pessoal. Em outras palavras, podemos dizer que esse livro serviria como um catálogo, uma lista, com o nome de todas as pessoas que figurem nos documentos registrados naquela serventia.

Dessa forma, ao realizar o registro de determinado documento, nos livros B ou C, deve o oficial se certificar de todos os nomes que são mencionados nos títulos e documentos registrados, transcrevendo-os no livro D. Esse indicador pessoal tem um objetivo muito importante, que é o de permitir a consulta, por nome, de todos os documentos registrados. Segundo ensina Paiva e Alvares,



[...] o Livro “D” destina-se ao indicador pessoal e será dividido alfabeticamente para a indicação do nome de todas as pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurarem nos livros de registro. Deverá conter, além dos nomes das pessoas, referências aos números de ordem e páginas dos outros livros e anotações. (2016, p. 95)

Adiante, devemos analisar as características do livro D, também previsto nos cartórios de títulos e documentos, em cumprimento ao art. 132 da Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973). Segundo previsão legal, esse livro é utilizado como indicador pessoal. Em outras palavras, podemos dizer que esse livro serviria como um catálogo, uma lista, com o nome de todas as pessoas que figurem nos documentos registrados naquela serventia.

Dessa forma, ao realizar o registro de determinado documento, nos livros B ou C, deve o oficial se certificar de todos os nomes que são mencionados nos títulos e documentos registrados, transcrevendo-os no livro D. Esse indicador pessoal tem um objetivo muito importante, que é o de permitir a consulta, por nome, de todos os documentos registrados. Segundo ensina Paiva e Alvares,



Assimile

Sabemos que uma das principais características decorrentes do registro é a possibilidade de oposição a terceiros. Isto é, com o registro realizado, considera-se público o documento, pois o seu acesso poderá ser realizado por qualquer pessoa. Dessa forma, é preciso que os terceiros interessados possam requisitar, por meio de consultas, certidões dos documentos registrados naquela serventia, e que sejam atendidos rapidamente. Daí a necessidade de atualidade do indicador pessoal, sua conservação, bem como a sua otimização.



Refleta

Nos dias atuais, com a crescente digitalização da sociedade, o livro D, ou o sistema de fichas, no qual os nomes referentes a todos os figurantes nos documentos e títulos registrados são armazenados, parece-nos obsoleto diante da realidade contemporânea. Dessa forma, você poderia imaginar um sistema mais eficiente e célere de consultas aos nomes das partes que constem em documentos e títulos registrados?

Segundo nos ensina Paiva e Alvares (2016), já com a microfilmagem havia sido implementado um sistema mais desenvolvido e eficaz de armazenamento dos nomes constantes dos registros de títulos e documentos. Segundo ele:

Segundo nos ensina Paiva e Alvares (2016), já com a microfilmagem havia sido implementado um sistema mais desenvolvido e eficaz de armazenamento dos nomes constantes dos registros de títulos e documentos. Segundo ele:



Finalizado o estudo dos livros do cartório de títulos e documentos, passaremos à análise de uma das principais funções exercidas por essas serventias na atualidade, qual seja, a notificação extrajudicial. Você consegue imaginar como se dá essa notificação? Por meio dela, o interessado leva a registro determinado título ou documento, por exemplo, uma carta, no cartório de registro de títulos e documentos. Após o registro ser efetivado, o interessado pode requerer que terceira pessoa seja notificada pessoalmente

daquele registro. Dessa forma, aquele que recebe a notificação torna-se ciente do inteiro teor do documento registrado, o que acarreta uma série de consequências.

Em primeiro lugar, aquele que recebe a notificação não poderá alegar o desconhecimento do conteúdo do documento registrado. Em segundo lugar, a notificação faz prova de que o notificado teve ciência de determinado documento registrado. Observe-se que o documento é entregue pessoalmente à pessoa indicada pelo interessado, sendo importante frisar que a fé pública do oficial de registro dispensa a necessidade de assinatura, atestando o recebimento do documento, nas situações em que o notificando se recusar a fazê-lo. Paiva e Alvares sintetizam as principais vantagens do sistema de notificação extrajudicial realizado pelo cartório de títulos e documentos, conforme demonstramos adiante:



A notificação extrajudicial apresenta como principais vantagens:

Leva ao conhecimento de determinada pessoa a integralidade do texto de um documento integralmente registrado. Ela é a prova incontestável de se ter dado conhecimento do conteúdo ou teor de qualquer documento registrado.

O notificado não pode alegar desconhecimento do documento ou de seu conteúdo, nem furta-se ao cumprimento de obrigações sob alegação de ignorância.

A entrega da notificação extrajudicial é pessoal. Isso significa que ela dá a certeza de que foi entregue ao destinatário ou às pessoas requeridas pelo notificante. Na eventualidade de o notificado recusar-se a assinar, prevalece a fé pública do oficial ou seu preposto, ao declarar que houve efetivamente a entrega.

As notificações realizadas por meio do Registro de Títulos e Documentos dispensam a complexidade dos procedimentos judiciais, bem como a sobrecarga desses serviços, desjudicializando conflitos e evitando os elevados gastos com custas processuais. (PAIVA; ALVARES, 2016, p. 100 e ss)

Também é possível requerer ao cartório de títulos e documentos que notifique alguém, extrajudicialmente, para cobrar o cumprimento de um **documento não registrado**. É muito comum, por exemplo, que

contratos particulares cujo registro não é exigido, ensejem a cobrança pelo credor por meio de uma notificação extrajudicial expedida pelo cartório de títulos e documentos. Assim, o credor visa formalizar a cobrança e, se for o caso, provar em eventual processo judicial que deu ao devedor a oportunidade de quitação pela via extrajudicial.

Além da possibilidade de evitar a judicialização de determinada controvérsia, a notificação extrajudicial também é caracterizada pela sua celeridade. Em alguns casos, a notificação realizada pelo cartório de títulos e documentos mostra-se essencial à realização de determinados direitos.

Vamos analisar, portanto, a constituição do devedor em mora na alienação fiduciária. Por meio de uma notificação realizada pelo cartório de títulos e documentos, cria-se uma prova incontestável de que o devedor se encontra inadimplente com as suas obrigações contratuais. Isso porque o devedor será notificado pessoalmente, sobre o inteiro teor do documento apresentado pelo credor, o que o impedirá de alegar o desconhecimento da obrigação não cumprida. Uma vez reconhecida a sua mora, ou seja, o seu atraso no pagamento, o credor poderá propor ação de reintegração de posse do bem, com uma prova robusta, que permitirá ao juiz a expedição de medida liminar a qual determine que o bem seja reintegrado ao credor.

Neste ponto, é importante ressaltarmos que, na alienação fiduciária em garantia, um credor empresta valores a um devedor, que transfere a propriedade do bem móvel ao credor, mantendo a sua posse. Dessa forma, diante do inadimplemento da obrigação, o credor pode exigir a reintegração da posse de um bem que é seu, mas que se encontra em posse do devedor. Além disso, uma vez reintegrado na posse, o credor poderá vender esse bem, independentemente de processo judicial, para que possa se ressarcir, eventualmente devolvendo ao devedor os valores que excederem, decorrentes da venda. Nesse sentido, Paiva e Alvares afirmam que

Autorizam, a Lei n. 4.728/65 e o Decreto Lei n. 911/69, que, no caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o credor poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no



pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada. (2016, p. 112)

Importante ressaltar que a notificação deverá ser realizada pelo cartório de títulos e documentos da comarca em que tenha domicílio o devedor, sendo essa uma condição processual que, caso seja descumprida, ensejará a extinção do processo sem julgamento de mérito.



Exemplificando

João desejava comprar um carro e, por isso, procurou uma instituição financeira para que pudesse realizar uma operação de crédito. A instituição, por sua vez, exigiu que o bem adquirido fosse dado em garantia para o pagamento do débito. Dessa forma, estando João inadimplente no pagamento das parcelas, a instituição poderá constituir-lo em mora por meio de notificação extrajudicial realizada pelo cartório de títulos e documentos, com posterior ajuizamento de ação de reintegração de posse.



Pesquise mais

Para saber mais sobre o assunto, pesquise mais em:

PAIVA, João Pedro Lamana; ALVARES, Pércio Brasil. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 112 e ss.

Por fim, temos a hipótese de notificação para fins de constituição do devedor em mora na compra de imóvel a prestação. Essa é uma modalidade de notificação por meio da qual um credor vai, a partir de uma notificação extrajudicial, produzir a prova de que o devedor encontra-se atrasado com o pagamento.

Assemelha-se, nesse sentido, à hipótese anterior, da mora na alienação fiduciária em garantia. Cuida-se aqui, de situação na qual um loteador vende um lote a prestações, conforme o § 1º do art. 32 da Lei n. 6.766/79 (BRASIL, 1979, Lei dos Loteamentos ou do Parcelamento do Solo) (PAIVA; ALVARES, 2016, p. 117).

Dessa feita, uma vez registrado atraso no pagamento e notificado o devedor, começará a fluir o prazo de 30 (trinta) dias para que os valores vencidos e vincendos sejam quitados em sua integralidade, acrescidos de juros e demais despesas cartoriais (PAIVA; ALVARES, 2016, p. 117). A partir dessa notificação, duas situações podem ocorrer. Na primeira delas, o devedor efetua a quitação dos valores devidos e o contrato é restaurado em sua integralidade. Na segunda delas, o devedor não efetua o pagamento dos valores devidos.

Como consequência da continuidade do inadimplemento, o credor poderá, então, requerer o cancelamento do registro do contrato no cartório de registro de imóveis, restaurando, assim, o seu direito pleno de domínio sobre o bem.

Importante ressaltar que essa notificação deve ser solicitada no cartório de registro de imóveis, o qual se vale, por diversas vezes, do cartório de títulos e documentos para efetuar a notificação. Nesse sentido Paiva e Alvares afirmam que a notificação é originalmente prevista para realização pelo Registro de Imóveis, que se pode valer dos serviços do Registro de Títulos e Documentos (RTD) para a efetivação do ato. Essa é uma praxe bastante utilizada, especialmente nos grandes centros do país, onde a especialização dos registros sobressai à generalidade mais comum nas pequenas comarcas (PAIVA; ALVARES, 2016).

Sem medo de errar

Agora que terminamos o estudo da seção, vamos retomar a nossa situação-problema. Sabemos que, após ter sido constituído em mora devido às dívidas não pagas, Tiago compareceu ao escritório de seu advogado, o dr. Helvécio, com os seguintes questionamentos: qual é o procedimento para constituição de um devedor em mora pela via registral? Quais as consequências desse ato?

Devemos então responder a essas perguntas. Tratando-se de dívida advinda de contrato de alienação fiduciária em garantia, o procedimento para constituição da mora deverá ser realizado por meio do cartório de títulos e documentos. Como consequência, tem-se a produção de prova que poderá instruir ação de reintegração de posse. Dessa forma, o bem poderá ser reintegrado ao credor e posteriormente vendido para que a dívida seja saldada.

Em se tratando de loteamento, a notificação para constituição em mora deverá ser realizada por meio do cartório de registro de imóveis, e, uma vez que a dívida não seja paga no prazo de trinta dias, o credor poderá requerer o cancelamento do registro de compra e venda, retomando para si o imóvel, em sua integralidade.

Avançando na prática

Constituição do devedor em mora na compra de imóvel a prestação

Descrição da situação-problema

Raquel, moradora da cidade de Santana do Parnaíba, comprou um lote próximo à entrada principal da cidade, por meio de um financiamento oferecido pelo próprio loteador. Entretanto, após alguns meses, deixou de pagar as prestações, foi notificada pelo cartório e constituída em mora. O que ela deverá fazer para regularizar a sua situação?

Resolução da situação-problema

No caso em questão, Raquel, após a notificação ser realizada, terá o prazo de trinta dias para purgar a mora, ou seja, pagar as prestações que já venceram e aquelas que vierem a vencer durante o prazo. Deverá também pagar os juros convencionados no contrato, além de todas as despesas que o réu tiver efetuado com a realização da notificação extrajudicial. Uma vez que esses valores forem todos quitados, o contrato seguirá o seu curso normal.

Por outro lado, caso o pagamento não seja efetivado no prazo de trinta dias, Raquel poderá sofrer como consequência a perda do bem, uma vez que o credor poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis o cancelamento do contrato efetivado.

Faça valer a pena

1. Os cartórios de títulos e documentos devem estabelecer uma espécie de catálogo com os nomes de todas as pessoas que constarem nos documentos e títulos registrados naquela serventia, para que, de maneira ágil, possam ser consultados e expedidas certidões.

Dentre os livros do cartório de títulos e documentos, em qual deles deve ser realizado esse catálogo de nomes? Marque a alternativa correta.

- a) Livro A.
- b) Livro B.
- c) Livro C.
- d) Livro D.
- e) Livro E.

2. A partir de uma notificação realizada pelo cartório de títulos e documentos, cria-se uma prova incontestável de que o devedor se encontra inadimplente com as suas obrigações contratuais, e que poderá instruir uma futura ação judicial. No caso da alienação fiduciária em garantia, essa situação acarreta uma série de direitos para o credor.

Qual é a consequência do não pagamento de bem móvel garantido por alienação fiduciária após o devedor ser notificado extrajudicialmente? Marque a alternativa correta.

- a) O credor poderá propor ação de reintegração de posse do bem.
- b) O bem poderá ser vendido por meio de leilão judicial.
- c) Uma vez constituído em mora, o devedor não poderá mais quitar os valores atrasados.
- d) O credor pode apreender o bem utilizando as próprias forças.
- e) Na via judicial, o credor poderá apenas cobrar os valores das parcelas atrasadas.

3. A notificação para fins de constituição do devedor em mora na compra de imóvel a prestação é uma modalidade de notificação por meio da qual um credor vai, a partir de uma notificação extrajudicial, produzir a prova de que o devedor encontra-se atrasado com o pagamento.

Dentre as afirmativas a seguir, marque a correta a respeito da mora na compra de imóvel a prestação.

- a) Uma vez constituído em mora, o devedor deverá pagar a integralidade do contrato.
- b) O prazo para que o pagamento seja realizado é de dez dias.
- c) O pagamento deverá incluir, além dos valores vencidos e não pagos, os juros e taxas de cartório.
- d) Caso não ocorra pagamento, o imóvel deverá ser leiloado judicialmente.
- e) A via judicial é necessária para que o credor possa satisfazer seus direitos

Seção 4.2

Atos relacionados a financiamento e leasing, notificações e procurações

Diálogo aberto

Caro aluno, nesta seção estudaremos uma diversidade de atos de notificação que são realizados pelo cartório de títulos e documentos. Essas notificações envolvem alguns negócios jurídicos que podem ser de seu conhecimento prévio, tendo em vista a sua popularidade.

Para ajudá-lo a aprofundar o seu conhecimento sobre o tema, apresentaremos mais uma situação-problema. Como sabido, nesta unidade estamos diante da história de Tiago, um jovem músico que, após uma turnê internacional com sua banda, retornou ao Brasil com uma série de problemas para resolver.

Ao chegar ao Brasil, Tiago tomou ciência de que o seu procurador não havia agido conforme combinaram, pois deixou de efetivar diversos pagamentos de contratos de leasing e prestações do imóvel em que residia.

Diante dessa situação, Tiago procurou o escritório de seu advogado, o dr. Helvécio, com uma série de questionamentos, que você deverá responder. Em primeiro lugar, ele demanda, diante do não pagamento do leasing do carro, se poderia proceder à devolução do bem de forma unilateral. Tiago também deseja saber se poderia ser coagido pela instituição financeira a devolver o bem.

Ao final desta seção você estará apto a responder a esses e a muitos outros questionamentos, bem como conhecerá e compreenderá os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos, considerando a organização da serventia, em uma perspectiva de qualidade no atendimento à sociedade.

Estude com afinco e os resultados serão garantidos. Vamos lá?

Não pode faltar

Caro aluno, nesta seção estudaremos uma diversidade de atos de notificação que são realizados pelo cartório de títulos e documentos.

Essas notificações envolvem alguns negócios jurídicos que podem ser de seu conhecimento prévio, tendo em vista a sua popularidade.

Para ajudá-lo a aprofundar o seu conhecimento sobre o tema, apresentaremos mais uma situação-problema. Como sabido, nesta unidade estamos diante da história de Tiago, um jovem músico que, após uma turnê internacional com sua banda, retornou ao Brasil com uma série de problemas para resolver.

Ao chegar ao Brasil, Tiago tomou ciência de que o seu procurador não havia agido conforme combinaram, pois deixou de efetivar diversos pagamentos de contratos de leasing e prestações do imóvel em que residia.

Diante dessa situação, Tiago procurou o escritório de seu advogado, o dr. Helvécio, com uma série de questionamentos, que você deverá responder. Em primeiro lugar, ele demanda, diante do não pagamento do leasing do carro, se poderia proceder à devolução do bem de forma unilateral. Tiago também deseja saber se poderia ser coagido pela instituição financeira a devolver o bem.

Ao final desta seção você estará apto a responder a esses e a muitos outros questionamentos, bem como conhecerá e compreenderá os métodos e procedimentos para registros de títulos e documentos, considerando a organização da serventia, em uma perspectiva de qualidade no atendimento à sociedade.

Estude com afinco e os resultados serão garantidos. Vamos lá?



Art. 31. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este decreto-lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos:

- I. o título da dívida devidamente registrado;
- II. a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos;
- III. o demonstrativo do saldo devedor discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais; e
- IV. cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.

§ 1º Recebida a solicitação da execução da dívida, o

agente fiduciário, nos dez dias subsequentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de vinte dias para a purgação da mora.

§ 2º Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

Temos, portanto, uma situação na qual uma dívida venceu e não foi paga pelo devedor, sendo essa uma dívida hipotecária. Você se lembra do que é uma hipoteca? A hipoteca é o oferecimento de um bem imóvel como garantia para o pagamento de uma dívida contraída. No caso específico, trata-se de uma dívida contraída com o Sistema Financeiro de Habitação, na qual o imóvel é dado como garantia do pagamento.

Uma vez que o pagamento das prestações deixa de ser realizado, poderá o credor, no caso o Sistema Financeiro de Habitação, por meio de um terceiro, chamado agente fiduciário, promover a execução extrajudicial. Em outras palavras, o agente fiduciário promoverá a cobrança da dívida e, caso ela não seja paga, o imóvel será levado por ele a leilão extrajudicial.

A notificação ao devedor, que deverá ser realizada pelo agente fiduciário, é, no entanto, efetivada por intermédio do cartório de registro de títulos e documentos, nos termos do art. 31, § 1º, do Decreto-Lei nº 70/66 (BRASIL, 1966). Será dado ao devedor o prazo de vinte dias para que efetue o pagamento dos valores devidos, incluídos as prestações e encargos não pagos, como juros e multa.

Caso o oficial de registros constate que o devedor se encontra em local incerto ou não sabido, ele deverá certificar essa situação. Como consequência, o agente fiduciário deverá promover a notificação do devedor por edital, em jornal de grande circulação, nos termos art. 31, § 1º, do Decreto-Lei nº 70/66 (BRASIL, 1966).

Existe alguma discussão doutrinária e jurisprudencial acerca da escolha do agente fiduciário, esse terceiro imparcial, estranho à relação contratual das partes credora e devedora, e que é o

responsável pela notificação, cobrança e pelo leilão extrajudicial. Entretanto, segundo jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a escolha do agente fiduciário, nos casos de constituição em mora do devedor de financiamento do SFH, poderá ser realizada unilateralmente pelo credor. Frise-se que, no entendimento jurisprudencial, essa escolha somente poderia ser considerada viciada caso fosse comprovado algum prejuízo decorrente da atuação do agente fiduciário.



Pesquise mais

Para saber mais leia a notícia do Superior Tribunal de Justiça, indicada a seguir.

Superior Tribunal de Justiça. **SFH**: Não é necessário comum acordo em escolha do agente fiduciário para promover execução extrajudicial. [2011?]. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/noticias/2647526/sfh-nao-e-necessario-comum-acordo-em-escolha-do-agente-fiduciario-para-promover-execucao-extrajudicial>>. Acesso em: 17 set. 2018.

Agora vamos estudar a restituição dos bens em arrendamento mercantil, que também é popularmente conhecido como leasing. Nesse tipo de contrato, importado do direito norte-americano, trata-se da locação de um bem móvel, com uma opção de compra ao final.

Essa é uma modalidade muito utilizada, por exemplo, com veículos automotores. Contrata-se o aluguel de um carro pelo período de trinta meses por um valor x. Ao final desse período de trinta meses, o locatário tem a opção de comprar o bem, pagando um valor residual estipulado pelo próprio contrato, ou poderá devolvê-lo ao locador, estando o contrato resolvido.

O locador, no contrato de arrendamento mercantil, é uma instituição bancária, ou uma sociedade de arrendamento mercantil. Trata-se de modalidade muito utilizada no estrangeiro e que também tem sido bastante explorada no Brasil. Presta-se a bens móveis, por exemplo, automóveis, maquinários agrícolas, bem como outros equipamentos industriais.

Temos, portanto, situação na qual uma pessoa tem a posse e o gozo de um bem que não lhe pertence. No entanto, na hipótese de

inadimplemento do aluguel mensal, ou de não restituição do bem ao término do contrato, sem que tenha sido realizado o exercício da opção de compra, poderá o locador, por meio de notificação realizada pelo cartório de títulos e documentos, requerer a sua devolução.

Segundo Paiva e Alvares (2016), essa notificação deverá sempre ser realizada de forma prévia, para que o devedor seja constituído em mora, ainda que o contrato preveja cláusula resolutiva expressa, de acordo com a jurisprudência firmada pela súmula 369 do Superior Tribunal de Justiça, que apresentamos: “no contrato de arrendamento mercantil (leasing), ainda que haja cláusula resolutiva expressa, é necessária a notificação prévia do arrendatário para constituí-lo em mora”. (BRASIL, STJ, 2009).

Segundo Paiva e Alvares (2016), trata-se de uma aplicação por analogia do procedimento previsto para a alienação fiduciária. Após essa notificação, não satisfeito, poderá o credor intentar ação de reintegração de posse do bem. Esse entendimento também fica demonstrado na ementa a seguir.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – ARRENDAMENTO MERCANTIL (LEASING) – CONSTITUIÇÃO DO DEVEDOR EM MORA – AUSÊNCIA DE REQUISITO ESSENCIAL – EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO – O art. 2o, § 2o do Dec.-Lei n. 911/69 regula, por aplicação analógica, os contratos de leasing. Assim, é necessária a comprovação da mora por carta registrada expedida por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos ou pelo protesto do título. A notificação extrajudicial, enviada por escritório de advocacia ao endereço da agravada, não é meio hábil para sua constituição em mora. (TJMT – AI 34607/2011 – Rel. Des. Marcos Machado – DJE 10-10-2011 – p. 41)



Assimile

Se uma pessoa decide locar um bem móvel por meio de um contrato de arrendamento mercantil e, ao seu final, deixa de pagar os aluguéis ou de restituir o bem, a instituição financeira somente poderá requerer judicialmente a reintegração de posse do bem após ter realizado a notificação do devedor por meio do cartório de registro de títulos e documentos.

Mais uma notificação importante realizada no cartório de registro de títulos e documentos é aquela que cuida da revogação de procurações. Você sabe o que é uma procuração? A procuração é o instrumento do mandato. É o documento que materializa o mandato, que é o ato por meio do qual uma pessoa, mandante, outorga poderes a um terceiro, mandatário.

O mandatário passa, então, a agir em nome do mandante, nos limites dos poderes que lhes foram outorgados. Esse mandato poderá ser constituído por meio de instrumento público ou particular. A sua duração poderá ser determinada ou indeterminada.

Ocorre que existem situações nas quais o mandante deseja cassar os poderes outorgados antes do término do mandato, ou nos casos em que não haja duração determinada. As razões podem ser as mais diversas possíveis, sendo um ato unilateral, próprio, de mera vontade do representado.

Ora, o mandante pode decidir pelo fim da outorga em virtude de mau cumprimento do munus pelo mandatário. Outra situação pode decorrer de vontades particulares, de inimizade, de falta de confiança posterior. Obviamente que a falta de confiança há de surgir após a outorga do mandato, haja vista que conceder um mandato é ato que exige a fide naquele que o representará. Paiva e Alvares elencam uma série de razões para a revogação do mandato:



A revogação do mandato é uma das formas de sua extinção, ou seja, é uma das formas de lhe pôr fim, de fazer cessar o mandato outorgado e, geralmente, ocorre em razão de o mandatário exceder os poderes do mandato ou de proceder contra os interesses do mandatário ou conduzi-los temerariamente, ou, ainda, em razão de o mandatário não dar contas de sua gerência ao mandante. (PAIVA; ALVARES, 2016, p. 125)

A revogação do mandato, portanto, poderá ser registrada e notificada por meio do cartório de títulos e documentos. Você se lembra de que uma das funções principais do registro realizado é a sua publicidade? Portanto, nada mais óbvio do que o registro da revogação no cartório de títulos e documentos para que sejam operados os famosos efeitos contra terceiros.

Assim, se eu desejo extinguir os poderes concedidos ao mandatário, o registro no cartório de títulos e documentos representará a prova inequívoca de sua cassação, bem como a notificação será instrumento hábil a demonstrar que o representante tinha ciência absoluta do fim dos poderes outrora outorgados.

Esse registro e notificação se fazem extremamente importantes no caso das procurações particulares. Importante ressaltar que, no caso das procurações públicas, estas deverão ser revogadas na mesma serventia em que foram lavradas, qual seja, o Cartório de Notas, sendo esse ato anotado no documento original de outorga. Nesse sentido, Paiva e Alvares afirmam que

Outra providência importante nesse sentido, e uma vez que o mandato tenha sido outorgado por instrumento público, é a sua revogação no mesmo tabelionato em que lavrado o instrumento da outorga, oportunizando a anotação respectiva no livro onde assentado o ato original, já que, em caso de dúvida, será esse o primeiro lugar no qual se procurará confirmar acerca da integridade da outorga. Essa é a grande vantagem do instrumento público na outorga de mandatos. (PAIVA; ALVARES, 2016, p. 126)



Refleta

Tendo em vista que os mandatos particulares se formalizam por meio de documentos privados, podemos afirmar que se trata de um instituto que representa algum perigo ao outorgante em caso de desavença com o outorgado? Caso a resposta seja afirmativa, por que, então, as pessoas deixam de optar pela outorga pública, que é considerada, nesse aspecto, mais segura?

Por fim, temos a cientificação de prazo para exercício de preferência pelo inquilino. O exercício do direito de preferência está previsto na Lei nº 8.245/91 (BRASIL, 1991), que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos.

Trata-se de situação na qual o proprietário de um bem imóvel, locado, deseja aliená-lo. Determina a lei que, nessas situações, deverá o proprietário cientificar o locatário, oferecendo-lhe a possibilidade

de compra do imóvel nas mesmas condições oferecidas a terceiros. Para melhor esclarecimento, apresentamos o texto inequívoco da lei.



Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. (BRASIL, 1991)

Portanto, incluem-se no direito de preferência do locatário as situações nas quais haja venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou de dação em pagamento. Deverá, então, o proprietário informar o locatário, por meio de notificação judicial, extrajudicial ou por outro meio de prova inequívoca.

Nesse sentido, um dos meios mais simples, confiáveis e de baixo custo é a notificação extrajudicial realizada pelo cartório de títulos e documentos, que conta com a fé pública do oficial de registros. Uma vez que essa notificação é realizada, terá o locador o prazo de trinta dias para exercer o seu direito de preferência. Lado outro, caso a notificação não seja realizada, poderá o locatário efetivar o seu direito de preferência, desde que tenha realizado a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel, trinta dias antes da alienação, nos termos do art. 33 do referido diploma legal (BRASIL, 1991).

Segundo o art. 33 da Lei nº 8.245/91 (BRASIL, 1991), o locatário preterido poderá, portanto, exercer o seu direito de preferência no prazo de seis meses da alienação do imóvel, conforme determinação legal:



Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel. (BRASIL, 1991)



Marcela decidiu comprar um imóvel que se encontra locado. Por isso, ela deverá observar se o direito de preferência do locatário foi respeitado. Ainda, deverá observar se o contrato de locação foi averbado junto ao registro do imóvel, pois, caso o direito de preferência seja desrespeitado, o locatário poderá exercê-lo no prazo de seis meses da compra e venda, gerando uma séria de transtornos para ela.

Sem medo de errar

Em nossa situação-problema acompanhamos a história do jovem músico Tiago, que, ao voltar ao Brasil após uma turnê internacional, deparou-se com uma série de problemas em sua vida financeira, causados por seu procurador.

Diante dos problemas envolvendo a falta de pagamento do leasing de seu carro, Tiago compareceu ao seu escritório com diversas indagações que devem ser respondidas agora.

Trata-se de uma situação muito comum em nossa sociedade, sobretudo em tempos de desemprego elevado, crise econômica. Portanto, é uma questão que poderá ser objeto de questionamento em sua vida profissional e que merece ser estudada detalhadamente.

Em primeiro lugar, Tiago pergunta se poderia devolver o bem. A resposta é afirmativa. O contrato de leasing nada mais é do que um contrato de aluguel, com a possibilidade de compra do bem ao seu término. Dessa forma, é possível que se proceda à devolução do bem, mediante pagamento de eventuais multas contratuais. É importante ressaltarmos que, sendo os contratos frutos da atividade negocial entre as partes, nada impede que as ambas possam tentar, por meio de um acordo, uma solução não prevista originariamente e que seja satisfatória todos os envolvidos.

Em segundo lugar, o músico questiona se poderia ser coagido a entregar o bem. Conforme estudado na seção, por meio de uma notificação realizada pelo cartório de registro de títulos e documentos, Tiago será constituído em mora. Essa notificação é prova suficiente e indiscutível para que seja proposta ação de reintegração de posse, com o objetivo de entrega compulsória do bem.

Avançando na prática

Revogação de procuração particular

Descrição da situação-problema

Bruno outorgou mandato ao seu irmão Breno, tendo em vista que passaria dois anos fora do Brasil e precisava que este realizasse diversos negócios jurídicos em seu lugar. Nada obstante, ao saber que o irmão não estaria cumprindo seus deveres a contento, resolveu voltar ao Brasil e revogar os poderes outrora concedidos. Como proceder em tal caso, tendo em vista que o mandato se deu por instrumento particular?

Resolução da situação-problema

Muito embora o instrumento que outorgou o mandato tenha sido particular, em casos de revogação, sugere-se o registro do ato de cancelamento, bem como a sua notificação, ambos por meio do cartório de registro de títulos e documentos. Essa ação faz com que o instrumento revogatório seja conversado e que dele se tenha conhecimento integral. Além disso, a publicidade permite que ele seja oponível a terceiros. Por fim, a notificação faz prova inequívoca de que o mandatário tomou ciência da revogação do mandato, fazendo com que este venha a responder por atos ilegalmente praticados após aquela data.

Demonstra-se, assim, a importância e as vantagens decorrentes da realização desses atos por meio do cartório de registro de títulos e documentos.

Faça valer a pena

1. O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) é responsável pelo financiamento de diversos empreendimentos imobiliários no Brasil. A cobrança de eventuais devedores do SFH é realizada por terceiros, conhecidos como agentes fiduciários.

Sobre o Sistema Financeiro da Habitação, marque a alternativa correta:

- a) O agente fiduciário deve ser escolhido consensualmente entre devedor e credor.

- b) A notificação ao devedor é realizada por meio de carta registrada nos correios.
- c) Após notificado, o devedor deve purgar a mora em um prazo de cinco dias.
- d) O devedor inadimplente poderá ter seu imóvel objeto de leilão extrajudicial.
- e) A cobrança do devedor é necessariamente realizada pela via judicial.

2. O contrato de arrendamento mercantil também é conhecido como contrato de leasing e é oriundo do direito norte-americano. Seu significado deriva do verbo to lease, que significa alugar, sendo uma importante modalidade hoje no ordenamento jurídico brasileiro.

A respeito do leasing, marque a alternativa correta.

- a) Os contratos de leasing seguem legislação internacional.
- b) O contrato de leasing permite a compra do bem ao seu termo.
- c) A devolução do bem somente se dá após interpelação judicial.
- d) O cartório de títulos e documentos pode ordenar a busca e apreensão do bem.
- e) O leasing se aplica a bens imóveis.

3. Quando aluga um imóvel, o locatário adquire um direito chamado de direito de preferência, que permite a compra do bem em condições privilegiadas em relação a terceiros, devendo ser exercido conforme as determinações presentes no Código Civil (BRASIL, 2002) e na Lei nº 8.245/91 (BRASIL, 1991), desde que observados os prazos e condições ali contidos.

Sobre o direito de preferência do inquilino, marque a alternativa correta.

- a) O direito de preferência só existe caso o contrato de locação seja averbado ao registro do imóvel.
- b) O locatário tem prazo de três meses para dizer se deseja comprar o bem.
- c) Caso o locatário tenha interesse em comprar o bem, deverá oferecer proposta superior a já avençada.
- d) O locador deverá notificar o locatário somente por meio do cartório de títulos e documentos, para que exerça o direito de preferência.
- e) Caso o direito de preferência seja desrespeitado, o locatário terá prazo de seis meses para pagar o valor do negócio realizado, desde que o contrato de locação tenha sido averbado ao registro do imóvel.

Seção 4.3

Atos de convocação de assembleias e exercício de preferência em aquisição de quotas sociais

Diálogo aberto

Caro aluno, estamos chegando à reta final de nossos estudos, e, como de costume, apresentaremos uma situação-problema para nos auxiliar na compreensão do conteúdo abordado.

Você se lembra de Tiago, o músico que retornou de sua turnê internacional e se deparou com uma série de problemas? Nesta última seção você deverá ajudá-lo a sanar todas as suas dúvidas restantes. Você, que trabalha com o dr. Helvécio, deverá solucionar essas questões com o conhecimento adquirido nesse curso.

Como você pode se lembrar, Tiago teve uma série de problemas com o seu procurador, durante o período em que esteve ausente do Brasil. Agora, diante do desgaste dessa relação, Tiago deseja vender a participação acionária que tinha com seu antigo procurador, tendo encontrado um comprador.

Por outro lado, o sócio atual deseja ter acesso a todos os números do negócio para poder exercer o seu direito de preferência. Contudo, Tiago não acha que deva permitir a sua participação na negociação. Por isso ele questiona a você: o sócio tem direito de preferência na aquisição de quotas sociais? Como esse direito pode ser exercido?

Ao final desta seção você poderá responder a essa e a muitas outras questões. Porém, para isso, você precisa estudar com afinco os conteúdos desta seção, que são: envio de fatura de prestação de serviços, convocação de assembleias e exercício de preferência na aquisição de quotas sociais.

Bons estudos!

Não pode faltar

Caro aluno, chegamos à última seção do nosso curso de Registro de Títulos e Documentos. Esperamos que você tenha compreendido todo o conteúdo apresentado e que agora esteja apto a trabalhar esse conhecimento na prática.

Como você pode observar ao longo das unidades, passamos por várias etapas em nosso aprendizado, iniciando com uma contextualização histórica, seguindo pela apresentação de conceitos e princípios básicos da atividade registral, até chegarmos à uma parte mais prática, com os diversos atos que podem ser praticados pelo cartório de registro de títulos e documentos.

É importante que esse conhecimento adquirido esteja sistematizado, para que você possa aplicá-lo em seu futuro profissional. Por isso, não hesite em consultar esse livro didático novamente, bem como em buscar aprofundar-se em tópicos específicos por meio de literatura especializada, como uma grande gama de artigos científicos que podem ser localizados facilmente na internet.

Nesta última seção estudaremos três tópicos, os quais permitirão que você solucione a situação-problema proposta. São eles o envio de fatura de prestação de serviços, a convocação de assembleias, o exercício de preferência na aquisição de quotas sociais.

Em primeiro lugar, temos, portanto, o envio de fatura de prestação de serviços. Conforme estudamos na última seção, o cartório de registro de títulos e documentos se presta a uma diversidade de notificações, como para constituição do devedor em mora. Quando tratamos do envio de fatura de prestação de serviços igualmente estamos falando de um tipo de notificação por meio da qual um credor tem como objetivo dar ciência inequívoca ao seu devedor a respeito de um determinado débito não pago.

O diploma legal que rege a matéria é a chamada “lei das duplicatas”, Lei n. 5.474/68 (BRASIL, 1968). Vamos analisar o seu art. 20:

Art. 20. As empresas, individuais ou coletivas, fundações ou sociedades civis, que se dediquem à prestação de serviços, poderão, também, na forma desta lei, emitir fatura e duplicata.

§ 1º A fatura deverá discriminar a natureza dos serviços prestados.

§ 2º A soma a pagar em dinheiro corresponderá ao preço dos serviços prestados.

§ 3º Aplicam-se à fatura e à duplicata ou triplicata de prestação de serviços, com as adaptações cabíveis, as disposições referentes à fatura e à duplicata ou triplicata de venda mercantil, constituindo documento hábil, para transcrição do instrumento de protesto, qualquer

documento que comprove a efetiva prestação dos serviços e o vínculo contratual que a autorizou. (BRASIL, 1968)

Pela análise do caput da lei, temos os sujeitos ativos do envio de fatura de prestação de serviços. São eles as empresas individuais ou coletivas, as fundações ou sociedades civis, que se realizem a prestação de serviços.

Em seu art. 20, a Lei também autoriza aqueles que se dedicam à prestação de serviços, como os profissionais liberais, além daqueles que prestam serviço de natureza eventual, conforme segue:



Art. 22. Equiparam-se às entidades constantes do art. 20, para os efeitos da presente Lei, ressalvado o disposto no Capítulo VI, os profissionais liberais e os que prestam serviço de natureza eventual desde que o valor do serviço ultrapasse a NCr\$100,00 (cem cruzeiros novos). (BRASIL, 1968)

Como referido no art. 20, § 1º e 2º, a fatura deverá conter a discriminação dos serviços que foram efetivamente prestados, com o valor a ser pago pelo tomador do serviço. Já o § 1º do art. 22 exige o envio de fatura não apenas com o valor a ser pago e os serviços prestados, mas também com a data e o local de pagamento, bem como o contrato entre as partes, que originou o débito.

Após o registro dessa fatura no cartório de títulos e documentos, será o devedor notificado para que efetue o pagamento no prazo determinado. Caso esse pagamento não seja realizado, poderá o credor protestar a fatura, no cartório de protestos, o que permitirá a sua exigência pela via judicial, por meio de ação de execução, conforme previsão legal (art. 22):



§ 1º Nos casos deste artigo, o credor enviará ao devedor fatura ou conta que mencione a natureza e valor dos serviços prestados, data e local do pagamento e o vínculo contratual que deu origem aos serviços executados.

§ 2º Registrada a fatura ou conta no Cartório de Títulos e Documentos, será ela remetida ao devedor, com as cautelas constantes do artigo 6º.

§ 3º O não pagamento da fatura ou conta no prazo nela fixado autorizará o credor a levá-la a protesto, valendo, na ausência do original, certidão do cartório competente.

§ 4º O instrumento do protesto, elaborado com as cautelas do art. 14, discriminando a fatura ou conta original ou a certidão do Cartório de Títulos e Documentos, autorizará o ajuizamento do competente processo de execução na forma prescrita nesta Lei. (BRASIL, 1968)



Temos, assim, todo um procedimento a ser realizado pelo credor, em razão de uma prestação de serviço, que deverá ser realizado no cartório de títulos e documentos, conforme previsão expressa da lei.

Mais uma vez é importante lembrar a segurança jurídica advinda da realização desse tipo de notificação pelo cartório de títulos e documentos, cuja fé pública constrói uma prova evidente e que serve de base para o ajuizamento de ação.



Assimile

Um profissional que preste serviços, como um pintor, poderá, caso não receba o pagamento pelo serviço realizado, emitir uma fatura por intermédio do cartório de títulos e documentos, acompanhada do contrato celebrado entre as partes, da discriminação do serviço realizado, do preço a ser pago e do prazo e local do pagamento. Caso o valor não seja pago, essa fatura poderá ser protestada, e servirá como prova para instrução de ação de execução.

Adiante em nossos estudos, temos a notificação para fins de convocação de assembleias. Em primeiro lugar, você sabe dizer o que é uma assembleia e qual é a sua finalidade? Uma assembleia pode ser caracterizada como um encontro de pessoas com interesses em comum, no qual elas podem debater e deliberar sobre temas determinados. Essas assembleias poderão discutir temas previamente determinados, ou também tratar de temas gerais de interesse daquela coletividade.

Você certamente já ouviu falar ou já participou de uma assembleia. Um exemplo bastante comum é a assembleia de

condomínio. Veja como a dita "reunião" se encaixa em nossa definição anterior. Temos um grupo de pessoas, que são os condôminos. Esses devem se reunir por terem interesses em comum, qual seja, a administração do condomínio em suas mais diversas características. Por fim, essas pessoas se reúnem para tratar de temas do condomínio e decidir sobre futuras ações, etc.

Temos outros tipos de assembleias, talvez menos conhecidas pelo grande público. Como exemplo, podemos citar as assembleias realizadas por grandes sociedades empresárias, como a Petrobras. De tempos em tempos a referida empresa organiza assembleias para que seus sócios possam apreciar as contas, debater as ações e investimentos realizados, dentre outros temas pertinentes àquele grupo.

Como e quando devem ocorrer assembleias? Via de regra, temos os contratos sociais ou estatutos sociais definindo a periodicidade das assembleias, que poderão ser convocadas de forma ordinária para tratar de temas usuais, como a prestação de contas. Entretanto, as assembleias também podem ser convocadas de forma extraordinária, nas hipóteses de situações não previstas e que precisem ser debatidas com urgência.

O Código Civil, Lei nº 10.406/02 (BRASIL, 2002), entretanto, determina que:



Art. 59. Compete privativamente à assembléia geral:

- I. destituir os administradores;
- II. alterar o estatuto.

Parágrafo único. Para as deliberações a que se referem os incisos I e II deste artigo é exigido deliberação da assembléia especialmente convocada para esse fim, cujo quorum será o estabelecido no estatuto, bem como os critérios de eleição dos administradores. (BRASIL, 2002)

Dessa forma, podemos observar que determinados atos a serem praticados em uma sociedade deverão ser realizados por meio de assembleia geral, que deverá respeitar determinado quorum estabelecido em cada estatuto ou contrato social.

O ato convocatório de uma assembleia é solene e deve respeitar as disposições do contrato ou estatuto social. Esse deverá

estabelecer o local onde será divulgada a convocação, bem como o prazo de antecedência. Além disso, o ato convocatório deverá determinar os temas que serão objeto de deliberação, bem como indicar se trata-se de assembleia ordinária ou extraordinária.

O desrespeito a essas exigências é motivo para discussão da validade das deliberações ocorridas, com a consequente invalidação dos atos decisórios. Dessa forma, surge com grande força o papel exercido pelo cartório de títulos e documentos.

Lembremo-nos de que estamos tratando de atos de notificação realizados pelo cartório de títulos e documentos. Assim, qual e fundamental papel essa serventia pode exercer nessa situação? Aquela de notificar todos aqueles que podem participar de uma determinada assembleia, para que não possam alegar o seu desconhecimento em um momento futuro, bem como para que não possam pleitear, ou, ao menos, obter sucesso em uma tentativa de anular as deliberações das quais não tenha participado.

Conforme temos estudado, o papel desempenhado pelo cartório de títulos e documentos é importantíssimo, pois a fé pública do oficial de registros cria uma prova inequívoca, de presunção de veracidade. Paiva e Alvares trazem exemplo no qual a notificação realizada por essa serventia pode ser de grande valia, dispensando certas formalidades convocatórias legais:

Cabe observar também que, relativamente ao regime legal das sociedades limitadas, dispõe o art. 1.072 que as deliberações dos sócios serão tomadas em reunião ou assembleia – obrigatória esta quando o número de sócios for superior a dez –, conforme previsto no contrato social, mediante convocação feita pelos administradores, nos casos previstos em lei ou no contrato, dispensando-se as formalidades de convocação previstas no § 3º do art. 1.152, quando todos os sócios declararem, por escrito, estar cientes do local, data, hora e ordem do dia. (PAIVA; ALVARES, 2016, p. 131)



Refleta

Em que pese as formalidades exigidas pelo § 3º do art. 1.152 do Código Civil (BRASIL, 2002), quais seriam as vantagens de se realizar a

notificação dos sócios por meio do cartório de títulos e documentos? Essa notificação precisa ser realizada pelo cartório de títulos e documentos? Caso a resposta seja negativa, quais seriam as vantagens?

Por fim, mas não menos importante, temos a notificação realizada para fins de exercício de preferência na aquisição de quotas sociais. Você sabe o que são essas quotas? Elas representam a parcela com a qual cada sócio contribui ou obriga-se a contribuir para a formação de uma sociedade empresária.

Ocorre que por uma razão ou outra, um dos sócios pode desejar deixar aquela sociedade empresária, alienando, assim, as suas quotas sociais, ou a sua participação societária. A venda dessa participação poderá ser realizada para pessoas que tenham capital social daquela sociedade ou para pessoas estranhas a essa sociedade.

Caso o contrato social não estipule, um sócio poderá vender ou ceder sua parte a outros sócios, sem a necessidade de autorização dos demais. Por outro lado, o contrato poderá determinar que seja a oportunidade ofertada a todos os sócios. Quando se tratar de pessoa estranha à sociedade, a venda somente poderá ser realizada se autorizada por mais de três quartos do capital social (PAIVA; ALVARES, 2016).

Nessas situações, deverá ser oferecido o exercício de preferência na aquisição das quotas sociais aos demais sócios, sendo a notificação realizada pelo cartório de títulos e documentos a melhor prova a se produzir de que houve ciência da oferta pelos demais.



Exemplificando

Maria possui $\frac{1}{3}$ do capital social de uma sociedade empresária, mesma quantidade de suas outras duas sócias. Caso Maria deseje vender sua participação para pessoa estranha à sociedade, ela deverá oferecer prioritariamente as quotas sociais às demais sócias, nas mesmas condições que oferecidas a terceiros.



Para saber mais sobre o assunto, sugerimos a leitura do material a seguir:

PAIVA, João Pedro Lamana; ALVARES, Pércio Brasil. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

Sem medo de errar

Em nossa situação-problema trouxemos a história do jovem músico Tiago, que se desentendeu com seu procurador, após retornar de uma turnê internacional. Para piorar a situação, o seu procurador também era seu sócio em uma sociedade empresária que mantinham juntos. Diante da impossibilidade de convivência com seu sócio, Tiago resolveu vender as suas quotas sociais a terceiro estranho à sociedade.

Nesse contexto, Tiago não acha que deva permitir a participação do sócio na negociação. Por isso ele questiona a você: o sócio tem direito de preferência na aquisição de quotas sociais? Como esse direito pode ser exercido?

Como estudamos, podemos resolver essa questão facilmente. Os sócios sempre têm direito de preferência na aquisição de quotas sociais quando oferecidas para terceiros estranhos à sociedade. Portanto, Tiago deverá ofertar a seu sócio suas quotas sociais, nas mesmas condições oferecidas a terceiros. Além disso, a prudência recomenda que essa oferta seja realizada por meio de notificação realizada pelo cartório de títulos e documentos, para que não seja questionada posteriormente.

Avançando na prática

Assembleia de condomínio

Descrição da situação-problema

Um condomínio vive uma situação financeira gravíssima, pois vários condôminos estão inadimplentes em suas obrigações. Além disso, devido a uma grande tempestade, o prédio foi afetado com uma inundação, que derrubou muros e danificou carros. Alguns

moradores afetados desejam acionar judicialmente o condomínio para reparação dos danos nos veículos. A contratação dos reparos nos muros é urgente. Diversos proprietários moram em outros locais, estando os imóveis fechados. Outros moradores estão se recusando a receber a convocação.

A dificuldade para notificá-los da assembleia é muito grande. O que o síndico pode fazer em tal caso, para poder legitimar a convocação dos condôminos?

Resolução da situação-problema

Caro aluno, ao longo do semestre estudamos as mais diversas características relativas ao cartório de registro de títulos e documentos. Dentre elas, podemos nos referir, para o caso específico, à exatidão do registro, ao princípio da legalidade, da fé pública do oficial de registros.

Dessa forma, a notificação realizada pelo registrador é um dos métodos mais eficazes e seguros para que se possa assegurar e atestar que todos aqueles que foram notificados, de fato, tinham ciência do evento.

Portanto, no caso em questão, tendo em vista a série de problemas e dificuldades para realizar a notificação dos condôminos, e por se tratar de assembleia que deverá discutir problemas graves, que poderão onerar os proprietários, recomenda-se a realização de notificação pelo cartório de títulos e documentos. Dessa forma, as deliberações não poderão ser invalidadas posteriormente sob o pretexto da falta de ciência.

Faça valer a pena

1. A Lei nº 5.474/68, popularmente conhecida como a “lei das duplicatas”, rege o envio de fatura de prestação de serviço. Trata-se de mecanismo por meio do qual se objetiva o recebimento de pagamento pelo credor, por intermédio de uma espécie de notificação.

A respeito do envio de fatura de prestação de serviço, marque a alternativa correta.

- a) Somente profissionais liberais e os que prestam serviço de natureza eventual podem enviar fatura de prestação de serviço.
- b) Representa uma execução judicial da dívida.

- c) A fatura deve discriminar o serviço prestado, o valor a ser pago, sendo dispensada a demonstração de vínculo contratual.
- d) A soma a pagar poderá corresponder também a serviço não prestado.
- e) A prova do vínculo que autorizou a prestação do serviço é elemento essencial para o envio da fatura.

2. A convocação de assembleias deve ser realizada por meios que permitam que todos os interessados tomem ciência de sua realização, para que possam, assim, exercer o seu legítimo direito à participação.

Sobre a convocação de assembleias, marque a alternativa correta.

- a) O edital de convocação deverá sempre ser divulgado em jornal de grande circulação.
- b) A notificação realizada pelo cartório de títulos e documentos é o meio mais seguro de convocação.
- c) A assembleia pode deliberar sobre temas não previstos no edital de convocação.
- d) As assembleias extraordinárias são convocadas com o fim de prestação de contas.
- e) Eventuais falhas no edital de convocação não podem gerar nulidades nas deliberações da assembleia.

3. O exercício do direito de preferência na aquisição de quotas sociais é um tema importante, pois trata de uma situação muitas vezes dramática, qual seja, a da ruptura dos laços anteriores pactuados entre os sócios, e que pode passar a incluir terceiros alheios à relação inicial.

Sobre o exercício de preferência na aquisição de quotas sociais, assinale a alternativa correta.

- a) Os sócios sempre podem vetar a entrada de terceiros em uma sociedade.
- b) A preferência do sócio na aquisição de quotas sociais somente se efetiva com a apresentação de proposta mais vantajosa.
- c) Não é permitida a venda ou cessão de quotas sociais para terceiros.
- d) Um sócio pode vender quotas sociais a outro sem autorização dos demais sócios, desde que não haja disposição contrária no contrato social.
- e) A notificação para exercício do direito de preferência deverá ser realizada por meio do cartório de títulos e documentos.

Referências

BRASIL. **Lei n. 4.728, de 14 julho de 1965**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4728.htm>. Acesso em: 18 set. 2018.

_____. **Decreto-Lei n. 70, de 21 de novembro de 1966**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Decreto-Lei/Del0070-66.htm>. Acesso em: 7 ago. 2018.

_____. **Lei n. 5.474, de 18 de julho de 1968**. Disponível em: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:f-INhLJjOo0J:www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L5474.htm+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em: 14 ago. 2018.

_____. **Decreto-Lei n. 911, de 1º de outubro de 1969**. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0911.htm>. Acesso em: 18 set. 2018.

_____. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 7 ago. 2018.

_____. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 18 set. 2018.

_____. **Lei n. 8.004, de 14 de março de 1990**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8004.htm>. Acesso em: 7 ago. 2018.

_____. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L8245.htm>. Acesso em: 7 ago. 2018.

_____. (Código Civil) **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 7 ago. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 369**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula369.pdf>. Acesso em: 17 set. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. SFH: não é necessário comum acordo em escolha do agente fiduciário para promover execução extrajudicial. [2011?]. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/noticias/2647526/sfh-nao-e-necessario-comum-acordo-em-escolha-do-agente-fiduciario-para-promover-execucao-extrajudicial>>. Acesso em: 4 jul. 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana; ALVARES, Pércio Brasil. **Registro de títulos e documentos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

ISBN 978-85-522-1174-7



9 788552 211747 >