CONCLUSÃO

Em 27 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer n. 495/2020-E)

Registro de Imóveis – Abertura de matrícula – Escritura pública prenotada, com anotação no Livro Protocolo e certificação no título de que a compra e venda foi transcrita em 21 de novembro de 1972, sob nº 889, no Livro 3-B – Transcrição, contudo, que diz respeito a imóvel distinto – Atos, consistente na prenotação e na expedição de certidão de que o título foi transcrito, que produziram efeitos em relação à apresentante e aos terceiros de boa-fé – Imóvel que permanece registrado como sendo de propriedade dos vendedores – Restauração do procedimento de registro que, neste caso concreto, engloba a prática dos atos pendentes a partir do protocolo, até a abertura de matrícula com o registro da compra e venda – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso interposto por Agenor Rosa Batista contra r. decisão que manteve a negativa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Miracatu em promover a restauração de transcrição e a abertura de matrícula para o imóvel consistente no lote 33 da Fazenda Prainha, com área total de 300m², descrito na escritura pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião de Notas de Miracatu a fl. 29/30

do Livro 07, em 17 de agosto de 1972, por considerar que depende da nova apresentação do título e da observação dos requisitos atualmente incidentes para o seu registro (fl. 66/67).

O recorrente alegou, em suma, que a escritura pública foi lançada no Livro Protocolo, recebendo o nº 1.758, e que o Oficial de Registro de Imóveis certificou que a compra e venda se tornou objeto da transcrição nº 889, lançada a fl. 67 do Livro 3-B. Afirmou que a posterior constatação de que a transcrição nº 889 diz respeito a imóvel e negócio jurídico diversos acarreta a necessidade de restauração do registro, com a abertura de matrícula para o imóvel tendo a adquirente como titular de domínio. Esclareceu, por fim, que é filho e sucessor da compradora e que exerce a posse do imóvel, de forma mansa e pacífica, há quarenta anos (fl. 75/82).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 111/114).

Opino.

2. O recorrente pretende a restauração do registro e a abertura de matrícula para o imóvel descrito na escritura pública de compra e venda e na certidão do registro imobiliário de fl. 14/17, para que seja possível o oportuno registro do formal de partilha expedido no inventário dos bens deixados pelo falecimento da adquirente Antonia Benta Batista, de quem é filho.

A certidão de fl. 14/17 demonstra que por escritura pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião de Notas de Miracatu a fl. 29/30-verso do Livro 07, em 17 de agosto de 1972, Antonia Bento Batista comprou de Odair Domingues e de Terezinha de Jesus

Domingues o lote nº 33, a ser desmembrado da Fazenda Prainha, com área total de 300m2.

Consta na escritura pública de compra e venda certidão, lançada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Miracatu, no sentido de que foi protocolada sob nº 1.758 e que, em 21 de novembro de 1972, foi transcrita sob nº 889, a fl. 67 do Livro 3-B.

Igual decorre da certidão de fl. 18, lavrada pelo Oficial de Registro de Imóveis de Miracatu, em que consta que a escritura pública de compra e venda outorgada em favor de Antonia Benta Batista, relativa ao lote 33 da Fazenda Prainha, foi transcrita 21 de novembro de 1972, sob nº 889, a fl. 67 do Livro 3-B.

A reprodução do Livro Protocolo, apresentada pelo Oficial de Registro de Imóveis de Miracatu, mostra que a escritura pública foi apresentada por Antonia Bento Batista em 21 de novembro de 1972, recebeu a prenotação nº 1.758, e foi transcrita sob nº 889, a fl. 67 do Livro 3-B, conforme lançado na coluna "anotações" (fl. 25).

O atual Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Miracatu confirmou o conteúdo do Livro Protocolo e esclareceu que *"...os fatos relatados pelo interessado têm aparência de verdade"* (fl. 4).

Informou, contudo, que a transcrição nº 889 do Livro 3-B diz respeito a título distinto, o que o fez concluir que o então Oficial de Registro, aparentemente: *"...não realizou o registro no livro respectivo, somente emitiu a certidão..."* (fl. 04).

Em razão da inexistência da transcrição no Livro nº 3-B, foi exigida a nova apresentação da escritura pública para registro.

Considerou, por fim, que para o registro será necessária: I) a apuração do remanescente do imóvel objeto da transcrição

nº 57.294 do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Santos, de que o lote 33 será desmembrado, a ser feita mediante requerimento subscrito pelos proprietários e por todos os confrontantes do imóvel; II) a abertura de matrícula, no Registro de Imóveis da Comarca de Miracatu, para o remanescente da transcrição nº 57.294; III) a comprovação da autorização municipal para o desmembramento do imóvel (fl. 3).

3. A prática consistente no protocolo de título e na emissão de certidão em que consignado que foi registrado, ou transcrito, sem a respectiva lavratura do ato no livro próprio, não é isolada e foi constatada em inspeções realizadas pela Corregedoria Nacional de Justiça, como indicado no Provimento CNJ nº 23/2012, publicado no DJU de 26 de outubro de 2012, Ed. 198/2020.

O Provimento CNJ nº 23/2012, embora já revogado, condicionou a restauração de livros de notas e de registro, no todo ou em parte, à autorização pelo Juiz Corregedor Permanente, em procedimento administrativo, mediante comprovação do teor do assento extraviado ou deteriorado.

O subitem 41.1 do Capítulo XIII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça prevê, de igual modo, que a restauração de livro, no todo ou em parte, depende de autorização pelo Juiz Corregedor Permanente, em procedimento próprio, por não se tratar de ato que possa ser praticado, pelo notário ou registrador, *ex officio* ou mediante procedimento de independa de intervenção judicial:

> *"41.1. Autorizada pelo Juiz Corregedor Permanente, far-se-á, desde logo, a restauração do livro desaparecido ou danificado, à vista dos*

elementos constantes dos índices, arquivos das unidades do serviço notarial e de registro e dos traslados e certidões exibidos pelos interessados".

4. Apesar de iniciado mediante requerimento dirigido ao Oficial de Registro, o procedimento foi submetido à análise do MM. Juiz Corregedor Permanente que manteve a recusa da restauração, a ser feita com a abertura de matrícula para o imóvel, porque o título não foi transcrito no livro correspondente.

Acabou suprida, desse modo, a necessidade de submissão do requerimento de restauração, ou de abertura de matrícula, ao Juiz Corregedor Permanente.

5. O protocolo e a certidão expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis não suprem o registro do título no livro próprio.

A constituição do direito real depende do seu registro no Registro de Imóveis, como disposto no art. 1.227 do Código Civil e no art. 530 do Código Civil de 1916 que era vigente na data da apresentação do título:

"Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:
I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel".

Em decorrência, para a constituição do direito real em favor da compradora do imóvel era necessária a transcrição da compra e venda no Livro 3, destinado à transcrição das transmissões, como previsto no art. 178, “b”, inciso III, do Decreto nº 4.857/39.

6. Porém, respeitados os relevantes fundamentos adotados para a recusa da abertura de matrícula, a omissão do lançamento da compra e venda no livro de transcrições não implica na inexistência de efeitos decorrentes do protocolo do título e da emissão de certidão, pelo Oficial de Registro de Imóveis, de que foi transcrito.

O número de ordem da prenotação confere prioridade que prevalece até o registro do título, ou o cancelamento do protocolo (arts. 182 e 186 da Lei nº 6.015/73)

O cancelamento do protocolo, como previsto no art. 205 da Lei nº 6.015/73, decorre do decurso do prazo da prenotação sem que sejam atendidas as exigências legais por omissão do interessado, ou da desistência pelo apresentante:

> *"Art. 205 - Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.*
>
> *Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo".*

Esse procedimento não diverge do previsto nos arts. 200 a 226 do Decreto nº 4.857/39, vigente quando da apresentação da escritura pública de compra e venda.

Segundo Afrânio de Carvalho, a prenotação no protocolo cria um estado de pendência que perdura durante a qualificação e

que se encerra com a inscrição do título no livro respectivo, ou o cancelamento da prenotação decorrente da ausência dos requisitos para o registro ou da desistência do apresentante:

> *"O estado de pendência comum a todos os títulos que ingressam no protocolo caracteriza-se pela brevidade para a maioria deles, formada pelos que prontamente podem ser levados para o livro de inscrição ou ter a respectiva prenotação cancelada de ofício. O cancelamento da prenotação ex officio cabe em face de insubsistência óbvia resultante de irregistrabilidade manifesta ou de desistência da parte, entrando na primeira alternativa os casos em que o imóvel pertence à jurisdição de outro cartório, o título não é por sua natureza inscritível, é duplicata de outro já prenotado ou colide com outro numerado antes (art. 206)"* (*Registro de Imóveis*, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 323).

Por sua vez, a inscrição do título no livro próprio deve ser anotada em coluna própria do Livro nº 1 – Protocolo (arts. 200 e seguintes do Decreto nº 4.857/39 e art. 175, inciso V, da Lei nº 6.015/73).

Essa anotação tem finalidade e natureza distintas do cancelamento da prenotação porque serve para demonstrar que o título recebeu qualificação positiva, com o seu respectivo registro ou averbação, e para permitir que se prossiga com o procedimento de qualificação, e inscrição, de outro título relativo ao mesmo imóvel que ingressar no

protocolo com número de ordem posterior.

7. A certidão expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis, por seu turno, é dotada de fé pública e faz prova, embora relativa, da existência e do conteúdo da transcrição.

Os efeitos da certidão do registro imobiliário são bem discriminados pelo eminente Desembargador Ricardo Dip quando afirma:

> *"O documento-cópia possui sempre dupla eficácia. Quanto a seu âmbito sintético, reveste-se sempre de fé pública (ou seja, a certidão frui da plenitude de fé quanto a sua correspondência com o documento registra que ela traslade, resuma ou relate). Mas, no aspecto analítico, seu conteúdo terá a mesma eficácia que corresponder ao assento copiado. Assim, no que concerne ao registro imobiliário, poderá haver tanto cópia com efeitos homogêneos (p. ex., uma certidão de um registro Torrens), quanto com efeitos heterogêneos;* ***v.g.****, fé pública no plano sintético, legitimação, no analítico (assim, a certidão relativa ao registro de uma venda e compra)*" (*Registro de Imóveis (princípios)*, Descalvaldo: Editora Primvs, 2017, p. 121).

8. Por outro lado, a certidão de fl. 22/24, extraída da transcrição 57.294 do Livro 3-BA do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Santos, comprova que o imóvel de que foi desmembrado o lote vendido para a genitora do recorrente continua de propriedade dos vendedores Odair Domingues e sua esposa Terezinha de Jesus Domingues.

Além disso, o requerimento de abertura de matrícula, que foi prenotado em 12 de abril de 2019 sob nº 29.760 (fl. 21 e 40), foi instruído com a certidão da escritura de compra e venda originalmente apresentada para registro e que recebeu o protocolo nº 1.758, de 21 de novembro de 1972 (fl. 14/17).

9. Portanto, *in casu*: **I)** o protocolo nº 1.758, de 21 de novembro de 1972, não foi cancelado em razão do descumprimento de exigência formulada para o registro; **II)** o título apresentado recebeu qualificação positiva por preencher os requisitos para a transcrição vigentes na data da apresentação; **III)** foi certificada pelo Oficial de Registro, no título (fl. 14/17) e em certidão autônoma (fl. 18), a transcrição da compra e venda no Livro 3-B, sob nº 889, em 21 de novembro de 1972; **IV)** os vendedores do lote 33 da Fazenda Prainha, com área total de 300m², não promoveram nova alienação do imóvel mediante outro título ingressado no Registro de Imóveis (fl. 22/24); **V)** a escritura de compra e venda (fl. 14/17) foi novamente entregue ao Oficial de Registro, em conjunto com o requerimento de abertura de matrícula que, por sua vez, recebeu prenotação específica (fl. 21 e 40).

As circunstâncias deste caso concreto autorizam que o procedimento de registro, iniciado com o protocolo nº 1.758, seja concretizado mediante abertura de matrícula para o imóvel e o registro da

transmissão do domínio, por compra e venda, para Antonia Benta Batista, adotando-se para essa finalidade os dados constantes no título (fl. 14/17) e na certidão da sua transcrição juntada a fl. 18.

A matrícula a ser aberta para o imóvel, porém, não poderá ter como origem a transcrição nº 889, uma vez que corresponde a transmissão distinta.

Diante disso, como registro de origem deverá ser indicada a transcrição que ainda prevalece para a área maior de que o lote foi desmembrado (fl. 22).

10. Deve ser considerado, ainda, que a abertura de matrícula para o lote não contraria requisito da Lei nº 6.766/79 porque se trata de legislação posterior ao protocolo do título, a cuja data o registro deveria retroagir.

Também não encontra obstáculo no Decreto-Lei nº 58/37 porque não se cuidou de parcelamento do solo promovido para a venda de lotes mediante oferta pública e pagamento do preço a prazo, em prestações sucessivas.

Ademais, o documento de fl. 20 demonstra que o lote, com área total de 300m², foi inserido no cadastro fiscal do município no ano de 1970, de modo a confirmar que o desdobro da Fazenda Prainha, mediante destaque do lote 33, ocorreu antes da vigência da Lei nº 6.766/79.

Outrossim, o registro da compra e venda independente da abertura de matrícula para o remanescente do imóvel de que o lote 33 foi desmembrado, pois não há vedação para que o desfalque seja averbado na transcrição de origem, com remessa do procedimento de apuração de remanescente para momento posterior uma vez que os elementos registrários demonstram que integra a área maior de que será

desfalcado com a abertura da matrícula.

11. A abertura de matrícula para o lote suprirá vício que diz respeito, com exclusividade, ao procedimento de registro, posto que a falta do lançamento do título no Livro 3 discrepa da sua prenotação no Livro Protocolo, da anotação de que a qualificação foi positiva, e do teor da certidão destinada a comprovar a transcrição que, entretanto, acabou inexistente.

Com a abertura da matrícula será atendida a segurança jurídica que o Registro de Imóveis deveria proporcionar para a adquirente do domínio e para terceiros que tiveram ciência da suposta transcrição em razão da publicidade promovida por meio da certidão da sua existência, lavrada pelo Oficial de Registro de Imóveis (fl. 18).

E a finalidade da publicidade inerente ao registro imobiliário é a de assegurar a existência e os efeitos do direito real inscrito, pois como esclarece José María Chico y Ortiz:

> "*La verdadera esencia del fenómeno publicitário es la de ser o un fin o un medio. La tésis finalista es la que más nos llega a convencer, de tal forma que podria concluirse que el Registro de la Propriedad es un medio técnico a través del cual se proyecta la publicidad en su función de proteger el tráfico. La publicidad es fin y el Registro es medio. Lo apuntó ya hace tiempo Morelli y Terry: 'El Registro de la Propriedad es el único medio verdaderamente eficaz que*

acredita la preexistência del derecho y lo ace realmente publico"' (*Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, 4ª ed., Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 183/184).

12. Cabe ressalvar, por fim, que a abertura da matrícula, com registro da aquisição do domínio pela adquirente, somente é possível, neste caso concreto, porque o protocolo não foi cancelado pela devolução da escritura pública, o título foi restituído ao Oficial de Registro pelo recorrente, e o imóvel continua na propriedade dos vendedores, o que afasta a duplicidade registral.

13. Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 24 de novembro de 2020.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 26 de novembro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso.

Oportunamente, remetam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 26 de novembro de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica