



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA 4 PRINCÍPIO DA ROGAÇÃO 6 PRINCÍPIO DA QUALIFICAÇÃO 7 PRINCÍPIO DA TERRITORIALIDADE 8 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE 9 PRINCÍPIO DA PRIORIDADE 10 PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE 11 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE 12 PRINCÍPIO DA LEGALIDADE 13 PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE 14 PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO 15 PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO 16 PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO DA VALIDADE DOS ATOS 17 PRINCÍPIO DA RETIFICAÇÃO 18 PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE DO TÍTULO 19 CONCLUSÃO. REFERÊNCIA.

1

INTRODUÇÃO

Visa o presente trabalho abordar os princípios registrais que se relacionam com o acesso do título ao Fólio Real, atuando na interpretação e aplicação do direito ao ato pretendido.

Veremos como o princípio da fé pública significa que o ato transcrito e certificado é verdadeiro, mas cuja presunção é relativa, admitindo prova em contrário por parte de quem a ele se opõe, exceto no Registro Torrens, conforme será abordado na análise do princípio da presunção da validade dos atos.

Também analisaremos como o ato deve ser submetido ao registrador legitimamente investido na função, restrito à área territorial definida em lei, nos termos do princípio da territorialidade, para o exame dos requisitos necessários para o registro ou averbação – princípio da qualificação e legalidade do ato – princípio da legalidade, sendo de iniciativa da parte interessada, salvo exceção, a solicitação do registro, conforme o princípio da rogação, onde estando o ato de acordo com a lei, deve ser registrado, gerando a presunção de que todos o conhecem – princípio da publicidade.

Abordaremos a importância da apresentação do título no Serviço Registral – princípio da prioridade, bem como a necessidade do registro para que o transmitente só possa alienar o que lhe pertence – princípio da disponibilidade, com a sua inscrição no registro – princípio da inscrição, onde cada imóvel deve estar matriculado – princípio da especialidade, zelando o Registrador pelo princípio da continuidade, constando na matrícula todas as averbações posteriores – princípio da concentração. Não se pode deixar de analisar a retificação e a possibilidade de cisão do ato registral.

Eis a importância do presente estudo, pois se trata de um assunto pertinente e de extrema importância ao desempenho da função dos Notários e Registradores.

2 PRINCÍPIOS REGISTRAIS

Miguel Reale (Lições preliminares de direito, p. 300). ensina que princípios são “certos enunciados lógicos admitidos como condição ou base de validade das demais asserções que compõem dado campo do saber.”

O princípio estabelece um sentido axiológico, de valoração, onde exige que tanto a lei como o ato administrativo respeitem seus limites e tenham o mesmo conteúdo, pois a segurança jurídica depende muito dos princípios escritos.

Os princípios não são meros acessórios interpretativos, mas essenciais na elaboração, interpretação e aplicação do direito.

Os princípios registrais são regras fundamentais ao Sistema de Registro Imobiliário, têm características próprias, sendo princípios setoriais, buscando a segurança jurídica que incorpora a segurança econômica.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

A seguir, discorreremos sobre os princípios registrais que informam os requisitos e os efeitos do registro.

3 PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA

Por fé pública se entende a crença de que aquilo que existe é verdadeiro. O notário e o registrador agem em nome do Estado quando usam a expressão dou fé, significando que o que foi transcrito e certificado, é verdadeiro, mas cuja presunção é relativa, pois admite prova em contrário. A fé pública está na pessoa do notário que formalizou o ato e na pessoa do registrador que tornou pública a existência do ato pelo registro.

A fé pública do notário e do registrador, segundo Walter Ceneviva (Lei dos notários e registradores comentada, p. 31.), afirma a certeza e a verdade dos assentamentos que notário e oficial de registro pratiquem e das certidões que expeçam nessa condição, com as qualidades referidas no art. 1º da Lei 8.935/94, in verbis:

“Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”

A fé pública dos notários e dos registradores vem estabelecida no art. 3º da Lei n. 8.935/94, verbis:

“Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”

O Código Civil Brasileiro estabelece os requisitos para a lavratura de uma escritura pública, sendo tal documento dotado de fé pública quando feito por um tabelião de notas (Art. 215 e parágrafos do Código Civil.). Também no próprio Código Civil, em seu art. 217, expressa que terão a mesma força probante de um instrumento ou documento notarial, as certidões e os traslados extraídos pelo tabelião ou oficial de registro.

No caso do registro de imóveis, caso o registro preencha os requisitos, evidentemente não tendo sido feito de forma ilícita, presume-se a verdade de seu conteúdo.

Dessa forma, o princípio da fé pública é de extrema importância, pois cerca de legalidade os atos realizados nas serventias de Notas e de Registros, bem como lhe atribui validade e segurança.

4 PRINCÍPIO DA ROGAÇÃO

O princípio da rogação ou da instância quer dizer que o procedimento de registro só terá início, salvo exceções, a pedido dos interessados, seja verbalmente ou por escrito, podendo, inclusive, ser por quem tenha interesse jurídico no ato. Portanto, a regra é o ato a ser praticado seja a requerimento do interessado.

Dessa forma, caso o apresentante do título ou documento tenha interesse jurídico em registrá-lo ou averbá-lo, não há empecilho para o ato, pois devido a tal interesse até a dúvida pode ser suscitada, devendo ser encaminhada para o juízo competente.

Quanto ao interesse jurídico, cita-se o exemplo dado por Walter Cruz Swensson (Lei de registros públicos anotada, p. 39.), verbis:

“Tem interesse jurídico no registro de uma escritura de venda e compra por exemplo aquele que, tendo adquirido o imóvel do comprador, precisa providenciar o registro do título de seu antecessor para que o seu possa ser registrado, em obediência ao princípio da continuidade.”



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

Conforme previsto na Lei de Registros Públicos (5 Art. 13.), as anotações e as averbações obrigatórias, bem como os atos de registros também serão praticados a requerimento verbal ou escrito dos interessados, além, é claro, nas hipóteses que são exceções, como por ordem judicial e a requerimento do Ministério Público, quando autorizado por lei.

Também no artigo 217 da mesma lei está previsto o princípio da rogação: “O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.”

A exceção ao princípio, onde há atuação ex officio, está previsto no artigo 167, inc. II, item 13, da Lei de Registros Públicos, no que se refere à averbação, na matrícula, dos nomes de logradouros, decretados pelo poder público. Portanto, o Oficial assim procederá em caso de averbações ou anotações.

5 PRINCÍPIO DA QUALIFICAÇÃO

O princípio da qualificação ocorre quando do exame prévio dos títulos, onde o Oficial Registrador irá fazer a qualificação dos documentos apresentados, verificando se estão presentes os requisitos necessários para o lançamento no Fólio Real.

No exame do título apresentado será analisado os elementos subjetivos e objetivos. Tanto a qualificação subjetiva, quanto a qualificação objetiva obedecem ao princípio da especialidade, o que será abordado em outro tópico.

Não estando os requisitos preenchidos, o Oficial deverá demonstrar, por escrito e de forma clara, na nota de devolução, as exigências a serem preenchidas, sendo devidamente lançado no Livro de Protocolo. Não se conformando o apresentante com a exigência, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao Juízo competente para dirimi-la (Art. 198 da Lei de registros públicos.).

6 PRINCÍPIO DA TERRITORIALIDADE

Todos os atos enumerados no artigo 167 da Lei de Registros Públicos devem ser efetuados no Registro de Imóveis da situação do bem. O registro é obrigatório, e não facultativo. O princípio da territorialidade está expresso no artigo 169 da Lei n. 6.015/73. Destarte, o campo de atuação do Oficial de Registro está delimitado dentro da área de competência territorial definida em lei.

Em caso de não ser respeitado o estabelecido na função delegada, o ato realizado será passível de nulidade.

As exceções a esse princípio, conforme incisos do artigo 169 da Lei n. 6.015/73, são: I- as averbações, que serão realizadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem;

II- os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes;

III o registro de contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada, e na averbação do contrato de locação, para os fins do exercício do direito de preferência.

7 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE

Por esse princípio, o registro do imóvel gera a presunção de que todos o conheçam. O princípio da publicidade está disposto no artigo 1º da Lei n. 8.935/94.

Todo ato registral realizado, seja matrícula, registro ou averbação, gera a publicidade.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

Os Oficiais, seus substitutos e escreventes autorizados nos serviços em que se façam os registros são obrigados a lavrar certidão do que lhes for requerido, bem como em fornecer às partes as informações solicitadas (Art. 16 da lei de registros públicos).

Assim como, no Registro de Imóveis são feitos registro e averbação de títulos ou atos constitutivos, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, quer para a sua validade perante terceiros, quer para a sua disponibilidade (Art. 172 da lei de registros públicos).

Sobre o princípio da publicidade, Nicolau Balbino Filho (Registro de imóveis, p. 11.) ensina que, in verbis:

“É ela fundamental em todos os sistemas de registro imobiliário, pois é importante fazer com que a sociedade tenha conhecimento da transmutação dos bens, da constituição de direitos reais sobre eles e das cláusulas restritivas que os inibam de circular livremente.”

O meio para se dar publicidade do ato registral será a certidão, onde pode ser solicitada por qualquer pessoa, sendo extraídas pelo meio informatizado, além das datilografadas ou, ainda, por outro meio legal de reprodução ou precedida de autorização da Corregedoria- Geral da Justiça (Item 9.4.19, seção 4, capítulo 9, consolidação das normas da corregedoria geral da justiça do estado do mato grosso) devendo ser fornecida dentro do prazo de cinco dias (Item 12.1.53.2, seção 1, capítulo 12, consolidação das normas da corregedoria geral da justiça do estado do mato grosso).

8 PRINCÍPIO DA PRIORIDADE

O princípio da prioridade vem a ser aquele em que o título que primeiro for apresentado para registro prefere aos que posteriormente vierem a ser protocolados. No Protocolo (Art. 174 da lei de registros públicos) os títulos terão um número de ordem em virtude de sua apresentação (13 Art. 182 da lei de registros públicos), prevalecendo os anteriores sobre os títulos apresentados em momento posterior (14 Art. 186 da lei de registros públicos).

Sobre o princípio da prioridade, Norberto de Almeida Carride (Lei de registros públicos anotada, p. 243) explica que, verbis:

“Esse princípio se apóia no de especialidade, pois os direitos só podem tornar-se contraditórios se disserem respeito ao mesmo imóvel. Se a mesma pessoa efetuar, no mesmo dia, duas vendas sucessivas, de imóvel, não será invocável o princípio da prioridade se versarem sobre imóveis diferentes, mas sê-lo-á se versarem sobre o mesmo imóvel, porque então se contradizem, tornando-se necessário verificar a quem cabe a preferência.”

Destarte, prevalecerá sempre a transcrição mais antiga, desde que preencha as características legais, quando ocorrer conflito de registros. (RT, 449:196)

Mas essa prioridade de lançamento no Livro de Protocolo não ocorre em caso de título apresentado para simples exame e cálculo de emolumentos, pois no caso não há lançamento (Item 12.1.17, seção 1, capítulo 17 da consolidação das normas da corregedoria geral da justiça do mato grosso)

9 PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE

No Registro de Imóveis serão realizados o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, inter vivos ou causa mortis, inclusive para a sua disponibilidade (Art. 182 da lei de registros públicos)

O Oficial Registrador verificará a presença dos princípios registraes, entre eles, o da disponibilidade, onde a matrícula no Livro n. 2 – Registro Geral (Art. 227 da lei de registros

Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina –MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficionx.com.br. Facebook: www.facebook.com.SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina. Twitter: <http://twitter.com/cartorionx>. WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

públicos) conterà os elementos do título apresentado e do registro anterior lavrado no próprio serviço (Art. 196 c/c art. 228 da lei de registros públicos).

Ressalta-se, em atendimento ao princípio da disponibilidade, que nenhum registro poderá ser feito, sem que o imóvel esteja matriculado (Art. 237 da lei de registros públicos). Mas não se deve olvidar que mesmo estando o imóvel matriculado, não se fará o registro que dependa da apresentação de título anterior (Art. 237 da lei de registros públicos).

É evidente que os tabeliães, escrivães e juízes, tanto nas escrituras lavradas, quanto nos autos judiciais, devem observar o artigo 225 da Lei de Registros Públicos, como será explicado no princípio da especialidade.

10 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.

Por este princípio, cada adquirente só poderá registrar o seu direito se o receber de quem anteriormente já figurava no registro como seu titular. Dessa forma, caso o imóvel não esteja matriculado ou registrado em nome do outorgante, cabe ao Oficial Registrador exigir a prévia matrícula e o registro anterior (Art. 195 da lei de registros públicos). Além do que, a matrícula, por ocasião do primeiro registro (Art. 228 c/c art. 237 da lei de registros públicos), deve ser feita com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior (Art. 196 da lei de registros públicos), assim como não será registrada a escritura que não faça menção ao número anterior da matrícula ou ao registro anterior (Art. 222 da lei de registros públicos). O mesmo se exige no caso de apresentação de instrumento particular (Art. 223 da lei de registros públicos).

No Livro 2 – Registro Geral – se lavrará as matrículas, registros e averbações sobre o mesmo imóvel.

João Pedro Lamana Paiva (Princípios registraes e fundamentos constitucionais da regularização do parcelamento do solo, p. 5) afirma que o princípio da continuidade ou do trato sucessivo impede o lançamento de qualquer ato registral sem a existência de registro anterior, bem como obriga a menção das referências originárias, derivadas e sucessivas.

E de acordo com Afrânio de Carvalho, (Registro de imóveis, p. 304), o princípio da continuidade, que se apóia no da especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir um cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular.

Caso registro anterior tenha sido efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada. daquele registro (Art. 229 da lei de registros públicos).

11 PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

O Registrador deve realizar o exame prévio e apreciação dos documentos apresentados, analisando no aspecto da legalidade, validade e eficácia para a sua registrabilidade, evitando-se o registro de títulos inválidos ou ineficazes.

A viabilidade do pedido de registro deverá ser apreciada em função do que a própria lei estabelece. O registrador deverá verificar se procede o pedido, se não há nenhum fato impeditivo para o registro, pois em caso de exigência a ser satisfeita, o Oficial deverá indicá-la por escrito. No caso do apresentante não se conformar com a exigência ou não ter como satisfazê-la, haverá suscitação de dúvida ao juízo competente para dirimi-la (Art. 198, caput, da lei de registros públicos).

Esse controle de legalidade por parte do Registrador é realizado pelo procedimento de qualificação registral e analisa se determinada situação reúne ou não as qualidades



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

necessárias para gerar o direito pretendido, portanto, se é admissível ou não a sua inscrição no Fólio Real.

O exame prévio da legalidade visa oferecer segurança jurídica, inclusive à sociedade. Mesmo que o título tenha sido qualificado por outro Registrador, ao proceder o ato registral, toda a responsabilidade vai se concentrar na pessoa do Registrador que autorizou a confecção do registro (Art. 22 da lei 8.935/94).

Também no artigo 289 da Lei de Registros Públicos consta o princípio da legalidade, onde o Oficial de Registro deve fiscalizar o pagamento dos impostos por força dos atos que fora apresentado, mas não conferir se o valor recolhido é ou não o correto.

12 PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE
A especialidade vem a ser a perfeita identificação geométrica de um imóvel, seja urbano ou rural, bem como de seu proprietário, definidos nos documentos registrais. O direito de domínio sobre a terra de algum proprietário é limitado a uma parte especial do território, que é o imóvel com sua descrição perfeita e individualizada na matrícula.

Observa-se a presença do princípio da especialidade no artigo 176, §1º, inc. II, itens 3 e 4, da Lei n. 6.015/73, verbis:

“Art. 172-
§1º- A escrituração do Livro n. 2 obedecerá às seguintes normas:
II- são requisitos da matrícula:
3) a identificação do imóvel, que será feita com a indicação:
a) se rural, do código de imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
b) se urbano, de suas características e confrontações, localizações, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.
4) o nome, domicílio nacionalidade do proprietário, bem como:
a) tratando-se de pessoa física, estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda.”

Também nas escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e serviço).

Assim como no artigo 225 da Lei de Registros Públicos, onde os tabeliães, escrivães e juízes devem observar que nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, com precisão, o mesmo devendo ser observado em caso de instrumento particular apresentado para registro.

É impossível o registro do título apresentado, sem quebra do princípio da especialidade, quando há desconformidade entre as indicações dele constantes e as existentes nas transcrições anteriores, no que diz respeito à caracterização do imóvel. (RT 575:127)

Visa o princípio em questão a certeza do ato registral, em especial, sobre o objeto e as partes envolvidas.

13 PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

Por esse princípio as averbações serão efetuadas na matrícula a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, da Lei de Registros Públicos, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro (Art. 246 da lei de registros públicos).

As averbações serão feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente.

Como explica João Pedro Lamana Paiva (Princípios registrais e fundamentos constitucionais da regularização do parcelamento do solo, p. 7), tudo que se referir ao imóvel deve constar na matrícula.

14 PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO

Esse princípio significa que a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis só se operam por atos inter vivos, mediante sua inscrição no registro. Com a inscrição do título no Registro de Imóveis é que nascerá o direito real, em especial, o de propriedade.

No Registro de Imóveis, portanto, além da matrícula, serão feitos os registros e averbações previstos nas hipóteses dos artigos 167, incisos I e II, da Lei de Registros Públicos, dando-se, assim, aos atos, segurança e oponibilidade perante terceiros.

Todos os atos enumerados no artigo 167 e incisos da Lei n 6.015/73 são obrigatórios e, salvo algumas exceções (Art. 168, incs. I, II e III da lei de registros públicos), efetuar-se-ão no Serviço de Registro de Imóveis da situação do imóvel.

Portanto, a inscrição será todo assento realizado no livro de registro imobiliário.

15 PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO DA VALIDADE DOS ATOS

No que se refere à presunção da validade dos atos na esfera registral, observamos a presunção relativa ou a presunção absoluta.

Quanto à presunção relativa, significa que o registro, até prova em contrário, atribui eficácia e validade perante terceiros. O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos, onde persistem, mesmo que, de outra forma, houver possibilidade de se provar que o título que lhe deu origem está anulado ou extinto (Art. 252 da lei de registros públicos).

É o que também afirma o artigo 1.245, §2º, do Código Civil, verbis:

“Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”

Quanto à presunção absoluta do ato registral, encontra-se aplicável ao Sistema Torrens, previsto no artigo 277 e seguintes da Lei de Registros Públicos, tendo força formal, onde se impossibilita ação contrária.

16 PRINCÍPIO DA RETIFICAÇÃO

Quando o registro não exprimir a vontade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule (Art. 1.247 do código civil).

O Oficial de Registro retificará o registro ou a averbação de ofício ou a requerimento do interessado, cujas hipóteses e o procedimento estão previstos no artigo 213 e seguintes da Lei de Registros públicos.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

No procedimento de retificação em questão, não importa a extensão da área a ser retificada, desde que os demais requisitos estejam preenchidos (STJ, 3ª T, REsp, 120.196- MG, j. 04.03.1999).

Em caso de retificação da matrícula, o encaminhamento das partes às vias ordinárias somente se justifica diante de fundamentada impugnação dos demais interessados, cuja solução exija exame de matéria de fato de alta indagação, dependente de produção de prova (RSTJ 71/253).

17 PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE DOS ATOS

O princípio da cindibilidade decorre da unitariedade da matrícula. É com base Nesse princípio que se viabiliza a divisão do título para efeito de registro, onde cada matrícula só poderá corresponder a um único imóvel.

O Registrador imobiliário deve ter conhecimento do princípio da cindibilidade dos títulos, pois em caso de uma escritura pública envolver vários imóveis, e um ou mais não esteja aptos do registro, permite-se a cisão do título, registrando-se os imóveis aptos de inscrição no Fólio Real.

O Registrador é um profissional do direito, dotado de capacidade intelectual e independência, capaz de exercer um juízo de admissibilidade dos títulos apresentados ao registro, acolhendo-o no que validamente pode ser inscrito e recusando-o no caso de não preencher requisitos. Como adverte Guilherme Fanti (O princípio da cindibilidade dos títulos e seus efeitos no registro de imóveis) da Lei Federal n.º 6.015/73 e o surgimento do sistema matricial, juntamente com o princípio da unitariedade da matrícula, não há mais qualquer fundamento para a manutenção do princípio pretoriano da incindibilidade do título. Com a nova sistemática o registro é do imóvel matriculado e não do título.

No que diz respeito ao princípio da cindibilidade, o Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo ANTÔNIO CARLOS ALVES BRAGA, na apelação cível n.º 21.841-0/1 (Conselho Superior da Magistratura), assim se manifestou:

“Atualmente o princípio pretoriano da incindibilidade dos títulos, construído sob a égide do anterior sistema registral, já não vigora. Nesse sentido já se posicionou o C. Conselho Superior da Magistratura, conforme, v.g., ap. cível da Comarca de São Paulo, recurso 2.642-0, in DOJ de 24.11.93. Isso porque só aquele sistema da transcrição dos títulos justificaria não se admitisse a cisão do título, para considera-lo apenas no que interessa. Na verdade, com o advento da Lei de Registros Públicos de 1973, e, conseqüentemente, a introdução do sistema cadastral, que até então não havia no direito registral brasileiro, a cindibilidade do título passou a ser perfeitamente possível e admitida. Com isso, o ato de registro imobiliário deixou de exigir a reprodução textual dos instrumentos recepcionados no fólio real, cumprindo que ele reflita, apenas, aquilo que for possível ter ingresso no cadastro.”

Ainda na admissibilidade da cisão do título, permitindo o registro de escritura de venda e compra de diversas frações ideais apenas no tocante à parte ideal não compromissada à venda, cita-se parte do acórdão na Apelação Cível n. 74.960-07:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida. Cindibilidade do título. Escritura pública que instrumentaliza diversas compras e vendas de partes ideais. Possibilidade do ingresso de tal título em relação às partes ideais titularizadas pelos condôminos que não as compromissaram a venda.” CSM/SP – Apelação Cível n.º 74.960-0/7. Rel. Des. Luís de Macedo. 15.02.01.

Mas não se pode olvidar que o princípio da cindibilidade do título não é a regra, pois não se pode cindir o título que tenha atos inter-relacionados, como por exemplo, permuta de imóveis situados na mesma comarca.

Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina –MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficionx.com.br. Facebook: www.facebook.com.SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina. Twitter: <http://twitter.com/cartorionx>. WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

19 CONCLUSÃO

Do presente estudo, conclui-se que os registros fazem parte de um sistema que visa facilitar as transações mediante a publicidade dos documentos e dos direitos, gerando um efeito erga omnes, garantindo a segurança jurídica.

O correto funcionamento de um sistema registral exige a aplicação rigorosa dos princípios registrais. Ponto importante dentro dos princípios registrais, o da fé pública consiste que, quem adquire mediante contraprestação, confiando na publicidade e na garantia do que está registrado, é mantido em sua aquisição, onde a inscrição e não o título o que delimita o conteúdo do direito. Também é essencial, por parte do registrador, da qualificação minuciosa do título apresentado, verificando se o mesmo possui todos os requisitos exigidos por lei, tanto para a sua validade como para inscrição, garantindo, também, a sua disponibilidade.

Dessa forma, a fé pública se baseia nas presunções da legalidade e da legitimidade que, como consequência da qualificação realizada pelo registrador, a lei atribui aos assentos do registro.

O Registrador e seus prepostos, dentro da competência territorial, devem observar a prioridade de apresentação dos títulos no Folio Real, pois em caso de incompatibilidade, o que primeiro foi apresentado para o registro, exclui os que ingressaram posteriormente.

Portanto, a segurança jurídica do registro aumentará na medida em que se apóie em uma descrição gráfica confiável, com correta descrição das divisas, reforçando a importância da informação que o registro publica.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

BALBINO Filho, Nicolau. Registro de imóveis. 12 ed., São Paulo: Saraiva, 2007;

CENEVIVA, Walter. Lei dos notários e registradores comentada. 5º ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006;

CARRIDE, Norberto de Almeida. Lei de registros públicos anotada. Campinas, SP: Servanda Editora, 2005;

DINIZ, Maria Helena. Sistemas registrais de imóveis. São Paulo: Saraiva, 2006;

FANTI, Guilherme. O princípio da cindibilidade dos títulos e seus efeitos no registro de imóveis. Porto Alegre, 2006. Disponível em: http://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/guilhermefanti_cindibilidadedostitulos.doc. Acesso em: 15 mai. 2008;

PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios registrais e fundamentos constitucionais da regularização de parcelamentos do solo. Rio Grande do Sul, 2006. Disponível em: http://www.lamanapaiva.com.br/mostra_novidades.php?id_novidades=13&id_noticias_area=1. Acesso em: 17 mai. 2008;

REALE, Miguel. Lições preliminares de direito. 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 1993;

SWENSSON, Walter Cruz, [et al]. Lei dos registros públicos anotada. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006. Texto elaborado em junho de 2008.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**