

Títulos registrados em outros ofícios – admissibilidade (Certidão de RTD é título inscritível?)

Sérgio Jacomino

Introdução

Com o advento da Lei nº 14.382, de 2022, alterou-se a Lei de Registros Públicos (LRP) para inclusão do § 4º do art. 221, inovando o processo de registro. O dispositivo se coordena com o § 6º do art. 19 da mesma lei. Ambos têm a seguinte redação:

Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias.

(...)

§ 6º O interessado poderá solicitar a qualquer serventia certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outra serventia, por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

...

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

(...)

§ 4º Quando for requerida a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, inclusive em outra serventia, será dispensada a reapresentação e bastará referência a ele ou a apresentação de certidão.

Quais serão as repercussões da mudança legislativa na praxe cartorária? Vamos no deter nesse ponto, buscando formular algumas questões para debate e aprofundamento desse e de outros temas conexos.

Rogação pelo interessado...

A lei exige requerimento do interessado. Não cabe ao registrador diligenciar, *sponte propria*, a ocorrência de registro do título no cartório ou em outra serventia. O impulso (instância ou rogação) deve ser do interessado (inc. II do art. 13 c.c. § 6º do art. 19 da LRP).

A expressão *interessado* é significativa no contexto da lei. Não será *qualquer apresentante* que mobilizará o processo de registro. O *interessado* deve justificar o pedido, autorizando o oficial a proceder às diligências para consumação do registro com base em títulos registrados alhures.¹

Título físico...

A previsão da lei é a prática de ato de registro com base em *título físico* apresentado anteriormente. À parte a expressão equívoca (não existirão, tanto quanto saiba, títulos *metafísicos*), com base na estrita literalidade da lei, não se admitirá o aproveitamento de título *natodigital* ou *digitalizado*, nos estritos termos da lei. Certo que, no caso dos títulos *natodigitais*, o conceito de original e cópia perde completamente o sentido (original = original). Já no caso dos

¹ JACOMINO, Sérgio. *Interessado e apresentante na vigente LRP*. São Paulo: Observatório do Registro, 15 jul. 2021. Disponível em: <https://wp.me/p6rdW-3gT>. Após o advento da Lei nº 14.382/2022 eu retornaria ao tema em JACOMINO, Sérgio. *Instrumentos particulares, títulos digitalizados – requisitos técnicos. As reformas sucessivas da Lei 14.382/2022, loc. cit., 23/9/2023*. Disponível em: <https://wp.me/p6rdW-3iV>.

títulos digitalizados, além dos requisitos aos quais já se aludiu extensamente², para certa dúvida se eles deverão ser mantidos nas Serventias, a teor estrito e literal do disposto no defectivo art. 194 da LRP³.

Pode-se cogitar de se admitir certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outra serventia (§ 6º do art. 19 c.c. § 4º do art. 221 da LRP) constituindo-se, ela mesma, em eventual título inscritível. Cresce o grau de insegurança jurídica em todo este processo, já que, por definição, o Oficial qualifica o *título* em toda a sua extensão, não o extrato registral (que pode vir a ser o extrato do extrato...).

Além disso, o que se aproveita é o *título em si mesmo considerado*, não outros documentos acessórios, embora o Oficial possa admitir prova produzida em outro processo de registro, por analogado do art. 372 do CPC – desde que, evidentemente, os documentos tenham sido anteriormente arquivados na Serventia⁴. Além disso, própria LRP (“g”, l, art. 213) autoriza o aproveitamento dos dados oficiais para colmatar lacunas⁵.

Note-se, por fim, a dicção da lei: *poderá*, isto é, cada caso deverá ser apreciado com autonomia e independência pelo registrador competente nos limites e atribuições legais.

Outra Serventia...

Fiquemos no contexto das serventias extrajudiciais. Serão as serventias de todas as especialidades? Ou somente as de Registro de Imóveis? O espírito da reforma aponta para toda e qualquer serventia de registros públicos. Pensemos nos contratos de sociedades com a integralização de bens imóveis para formação ou aumento de capital social, contratos de locação, entre outros exemplos.⁶

Registrado, digitalizado ou armazenado...

São conceitos distintos, articulados por predicativos do sujeito *título*, elemento nuclear no sistema registral e, também, a pedra angular do dispositivo. Há títulos simplesmente digitalizados ou armazenados, sem o competente registro. Estes poderão servir de título formal para sustentar a inscrição? Pensemos na hipótese de títulos apresentados para mero exame e cálculo (parágrafo

² JACOMINO, Sérgio. *Original e cópia – o inebriante efeito especular da digitalização. Velhas questões, novos desafios*. São Paulo: Observatório do Registro, 19.fev.2024. Disponível em: <https://wp.me/p6rdW-3pV>.

³ Aqui calha uma nótula: quando se alude a *títulos digitalizados*, teve-se em mira os títulos assim apresentados na serventia, não os títulos “físicos” digitalizados pelo próprio cartório. Embora as críticas assacadas em face da digitalização atécnica *ab origine* se apliquem inteiramente aos títulos cartáceos (“físicos”) digitalizados pelas serventias.

⁴ Ap. Civ. 77.859-0/8, Bragança Paulista, j. 2/8/2001, DJ 5/9/2001, Rel. Des. Luís de Macedo. Disponível em: <http://kollsys.org/18d>. Ap. Civ. 10.697-0/8, Osasco, j. 12/3/1990, DJ 25/4/1990, Rel. Des. Onei Raphael Pinheiro Oricchio. Disponível: <http://kollsys.org/psd>.

⁵ Processo CG 933/2005, São Paulo, decisão de 27/3/2006, Des. Gilberto Passos de Freitas. Disponível em: <http://kollsys.org/8uw>.

⁶ Esta é a opinião de Moacyr Petrocelli, que indica vários exemplos de títulos registrados em outras serventias, além do Registro de Imóveis. RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Registro de imóveis. Anotações à Lei 14.382/2022*. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 134. Entretanto, não se deve descuidar dos preceitos do microsistema do Registro do Comércio. O título inscritível é a *certidão* dos atos, não dos *contratos em si* (art. 64 da Lei nº 8.934/1994; art. 85 do Decreto nº 1.800/1996; art. 234 da Lei nº 6.404/1976).

único do art. 12 da LRP) ou, ainda, naqueles que, embora regularmente protocolados, são devolvidos e não reapresentados. Pode o Oficial expedir certidão de títulos não registrados? Para imperar o princípio de rogação, o Oficial deve exigir justificativa para utilização de título não registrado e apresentado por eventuais terceiros? Qual é a eficácia jurídica da publicidade de títulos *não registrados*? A certidão representa mera prova eventual ou título em sentido estrito, apto a provocar a mutação jurídica no Registro de Imóveis?

Referência ou certidão...

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (item 8.1, Capítulo XX) reproduzem quase que literalmente o dispositivo legal. A prática do novo ato deve basear-se em “título físico” [sic] que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, dispensando-se a sua reapresentação, bastando referência a ele [título], ou a apresentação de certidão [dele extraído]. O registro, pois, é do *título*, ainda que apresentado em forma de certidão.

Portanto, o novo exame se fará a partir do título anteriormente registrado. Pergunta-se: Satisfaz-se o registrador quando a pretensão vier aparelhada por meio de uma certidão do ato de registro? Isso, de fato, não seria novidade e bastaria indicar os exemplos já citados de certidões do *Registro do Comércio* (art. 64 da Lei nº 8.934/1994; art. 85 do Decreto nº 1.800/1996; art. 234 da Lei nº 6.404/1976, dos *processos judiciais* (inc. IV do art. 221 da LRP; art. 216 do CC; inc. I do art. 425 do CPC) e dos *atos notariais* (art. 217 do CC; inc. II do art. 425 do CPC).⁷ Admitir-se a certidão do registro (i.e., do *ato de registro*) será o mesmo que admitir outra modalidade de extrato para inscrição no Registro de Imóveis...

Enfim, indicados a serventia e o título anteriormente registrado, sempre a rogo do interessado, o Oficial poderá, pelas plataformas eletrônicas ou diretamente, alhures ou na própria serventia, requisitar a respectiva certidão do *título* e promover a sua requalificação (art. 194 c.c. art. 18, *in fine*), tudo sob expensa do interessado que poderá, entretanto, diligenciar, ele próprio, o acesso direto (§ 6º do art. 19 da LRP).

Os primeiros comentaristas buscam delimitar o âmbito de incidência do dispositivo. Assim, na opinião de Rebeka Fagundes, a aplicação da regra busca alcançar as hipóteses em que um mesmo título fundamente mais de uma inscrição – o que é apenas um corolário lógico. Dá-nos exemplos: pacto antenupcial registrado no cartório do domicílio conjugal⁸, títulos particulares ou públicos que tenham como objeto mais de um imóvel, pertencentes ou não à mesma circunscrição, permutas, doação, compra e venda, bem de família, cédulas de crédito, hipotecas etc., que tenham sido previamente registrados em relação a um ou mais imóveis. Cita ainda o caso, corriqueiro aliás, de extravio da única via do título de um instrumento particular e que, “por qualquer razão, não o tenha mais no seu original”.⁹

⁷ Uma boa distinção das várias modalidades de títulos extraído das notas, v. Processo CG 17.848/1996, São Bernardo do Campo, j. 6/2/1997, DJ 14/2/1997, Des. Márcio Martins Bonilha. Disponível em: <http://kollsys.org/gfi>.

⁸ Não se pode olvidar da regra estampada no §3º do art. 6º da Lei nº 14.382/2022: “Será dispensada, no âmbito do registro de imóveis, a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que os dados de seu registro e o regime de bens sejam indicados no extrato eletrônico de que trata o *caput* deste artigo, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais”.

⁹ FAGUNDES. Rebeka Batista Barbosa. *Sistema eletrônico de registros públicos*. Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada. ABELHA, André; CHALHUB, Melhim N.; VITALE, Olivar (Orgs.). Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 411.

Os exemplos citados não deixam de representar situações corriqueiras e a jurisprudência já se debruçou sobre algumas hipóteses.

Jurisprudência

O tema não é novo para a jurisprudência. Quando o título a ser registrado já houver sido registrado anteriormente na *mesma serventia*, será possível aproveitá-lo para consumir o registro na própria unidade. Assim foi decidido pelo Conselho Superior da Magistratura (CSMSP), antes mesmo da reforma:

Registro de Imóveis – Dúvida – Registro de Formal de Partilha – Necessidade de prévio registro de dois títulos anteriores, uma escritura pública e uma carta de sentença, referentes aos antigos proprietários – Impossibilidade de obtenção do original dessa carta – Cópia autenticada, porém, expedida pela própria serventia onde se fará o registro – Viabilidade, no caso concreto – Ausência de risco à continuidade – Recurso provido.¹⁰

A questão é interessante e pode nos levar à ideia de que, uma vez registrado o título, ele poderia ser aproveitado para consumir a pretendida inscrição atual, ressalvado, obviamente, o juízo de qualificação do registrador que poderá denegar o acesso do título por razões diversas. Não é raro que um título registrado anteriormente na mesma serventia possa ser obstado o ingresso para a prática de um novo ato de registro. Afinal, *tempus regit actum*. Caso uma outra serventia tenha praticado o ato – ou mesmo o oficial da própria unidade – será sempre possível reexaminar o título e, a juízo próprio e sob sua estrita responsabilidade, denegar o seu acesso.

No fundo a ideia não é má, presumindo-se que os títulos possam estar, de fato, arquivados na serventia. Entretanto, vale a pena esmiuçar o caso concreto enfrentado pelo CSMSP acima indicado. O interessado havia postulado a expedição de uma nova carta de sentença ao juízo onde corra a ação de separação cuja partilha pretendia ver registrada. Entretanto, em razão da proteção à privacidade dos separados, o pedido foi indeferido. A carta havia sido registrada em outra matrícula da mesma serventia. Vejamos como decidiu o v. Conselho no citado aresto, um *caso ímpar*:

Cuida-se de um caso ímpar. Embora se trate de cópia, o original já está registrado na serventia. Pergunta-se: qual o sentido de se negar o ingresso de uma cópia autenticada cujo original já está registrado na serventia? Aliás, se bem-vistas as coisas, qual o sentido de se exigir a apresentação de um título que já está registrado na serventia (embora o registro se refira a outra matrícula)?

Pela mesma razão, é impertinente negar o registro sob o argumento de que cópias não estão no rol restrito do art. 221 da Lei de Registros Públicos. De fato, não estão. As cópias são documentos, e não o próprio título. Mas, repita-se, o próprio título já está na serventia!

A maneira enfática com que o r. relator encerra a oração expressa certa perplexidade. Entretanto, *nota bene*: julgou-se que a exigência seria *impossível* de ser cumprida:

Não fosse por tudo isso, sempre seria possível o registro, uma vez entendido que, nos termos do art. 198 da Lei de Registros Públicos, a exigência é impossível de ser cumprida. Essa impossibilidade tem que ser aferida no caso concreto. E, nesse caso concreto, o interessado procurou obter nova carta de sentença, tendo seu pedido indeferido pelo juízo onde correu a separação. O que mais o interessado poderia fazer? Seria razoável exigir a impetração de *remédio constitucional*, como se disse na sentença (fl. 134)? Não parece. Notadamente porque, como visto, o título que poderia obter com esse *remédio* já está na serventia (*idem*).

¹⁰ Ap. Civ. 0020380-49.2014.8.26.0068, Barueri, j. 12/5/2016, DJ 20/6/2016, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças. Disponível em: <http://kollsys.org/j8r>.

De fato, o deferimento deu-se em sede de dúvida registral (inc. VI do art. 198 da LRP). Julgou-se impossível a obtenção da cópia, embora se pudesse argumentar que não se tratava, propriamente, de dificuldade absoluta, mas de mera *difficultas praestandi* – expressão que fez fortuna em nosso meio, trasladada do direito das obrigações. Além disso, convenhamos, se o título não podia ser expedido na fonte (processo judicial), por ferir os direitos de privacidade, por identidade de razão não o poderia no destinatário original.

Por fim, nada impediria, no caso concreto, que se expedisse certidão em breve relatório, a cargo do escrivão do feito, destacando-se os elementos essenciais para consubstanciar a mutação jurídica perseguida, omitindo-se aspectos sensíveis do processo judicial. O título seria admitido, nos termos do inc. IV do art. 221 da LRP; art. 216 do CC; inc. I do art. 425 do CPC.

Registro em RTD de títulos destinados a outra especialidade

Será possível o aproveitamento de um título registrado anteriormente no Registro de Títulos e Documentos (RTD)? Pensemos nas hipóteses mais comuns: instrumentos particulares de promessa de compra e venda ou de cessões desses direitos, contratos de locações, cauções etc.

De novo, lembre-se o problema de base, já apontado inúmeras vezes: o tema dos requisitos para admissibilidade dos títulos privados no Registro de Imóveis e, especialmente, da prévia definição de autenticidade, integridade e autoria das partes.¹¹

Os instrumentos particulares somente são admitidos a registro quando preenchidos certos requisitos formais, como assinatura das partes, testemunhas, e o reconhecimento de suas firmas (inc. II do art. 221 da LRP). Quando se apresenta um instrumento particular registrado no Registro de Imóveis, presume-se que o exame dos requisitos formais tenha sido efetivado pelo oficial competente, tendo por objeto o original deste título. Entretanto, no caso do RTD, já *não há qualificação jurídica do título*, bastando que o documento tenha sido apresentado com ou sem as firmas reconhecidas, com ou sem o comparecimento de testemunhas instrumentárias, seja qual for o conteúdo do instrumento, ele será acolhido e registrado.

Note-se que após a reforma da LRP a “autenticidade” dos instrumentos apresentados a registro é abonada pelo mero apresentante. Inacreditavelmente, a ele se atribuiu um inaudito poder autenticatório da integridade, conteúdo e autenticidade das assinaturas do instrumento, uma espécie de *oráculo*¹²: “O registro de títulos e documentos *não exigirá reconhecimento de firma, e caberá exclusivamente ao apresentante a responsabilidade pela autenticidade das assinaturas* constantes de documento particular” (redação do § 2º do art. 130 da LRP).

Não se desconhece que as declarações constantes de documentos assinados se presumem verdadeiras em relação aos signatários (art. 219 do CC e art. 408 do CPC). Entretanto, tais presunções não ostentam a eficácia decorrente dos instrumentos privados notariados (reconhecimento de firmas) em ordem a produzir seus regulares efeitos pela inscrição no Registro de Imóveis competente. Voltaremos, adiante, à questão da *eficácia* de tais registros no RTD.

O tema é espinhoso. Argumenta-se que as certidões de registros feitos no RTD têm “a mesma eficácia e o mesmo valor probante dos documentos originais registrados, físicos ou nato-

¹¹ JACOMINO, Sérgio. *Instrumento particular. Título inscritível – certidão de RTD*. São Paulo: Observatório do Registro, 2022. Disponível em: <https://wp.me/p6rdW-30z>. O pequeno artigo refere-se à dúvida suscitada por mim e julgada procedente. Neste opúsculo as questões são postas e aprofundadas. Vide também: *MP 1.085/2021 – O vinho e a água chilra*. *Loc. cit.* Disponível em: <https://wp.me/p6rdW-2Vf>.

¹² Sobre a expressão *oráculo*, v. JACOMINO, Sérgio. *Op cit.* nota nota 2, especialmente nota de rodapé n. 19.

digitais, ressalvado o incidente de falsidade destes, oportunamente levantado em juízo” (art. 161 da LRP). Vamos por partes.

Incidente de falsidade...

Nos termos do art. 428 do CPC, cessa a fé do documento particular “quando for impugnada a sua autenticidade e enquanto não se comprovar a sua veracidade”. Ora, a simples impugnação de autenticidade do documento faz cessar *de imediato* a fé do instrumento particular, justamente porque tais documentos não gozam de fé pública. Parece-me inconcebível que se possa inscrever um instrumento particular que possa ser objeto de uma *querela di falso*.

A seu turno, a lei não exige o reconhecimento judicial de falsidade para que os documentos percam seu valor probatório. Bastará a impugnação da autoria (autenticidade) ou a impugnação do conteúdo (quando supostamente tenha ocorrido preenchimento abusivo) para que se ponha em dúvida o seu valor.¹³

A admissão de tais títulos milita frontalmente contra a segurança jurídica de todo o sistema. Pouco importa o acréscimo da expressão “eficácia” no art. 161 da LRP, pois, consequência jurídica dependente da validade, impugnada que seja a autenticidade, periclita a validade e suspende-se a plena eficácia. A *querela di falso* desconstitui “a respectiva eficácia probatória (= deixam de provar).”¹⁴ É evidente que nos encontramos no quadrante da produção de provas em juízo – que é o que se busca justamente prevenir pela atuação antejudicial dos notários e registradores.

Valor probante do RTD...

Diz a lei que as certidões expedidas pelo RTD ostentam o mesmo valor probante que o original registrado. Isso levado às últimas consequências representa uma *monstruosidade* – e a expressão não é minha, mas de Azevedo Marques, *in verbis*:

Quando se diz que a certidão terá “a mesma eficácia e o mesmo valor probante dos documentos originais registrados”, tal disposição, mal compreendida, pode levar à “monstruosidade” (*sic*) de que “qualquer documento falso, uma vez registrado, tornar-se-ia válido e provado! ... Ora, isso não é possível.”¹⁵

A questão, bem-postas as premissas, leva-nos às seguintes consequências: as certidões do RTD, de acordo com o mesmo Azevedo Marques, “têm fé pública, não há duvidar, mas tão somente para provarem que o registro se fez, e em data determinada, ficando sempre os documentos originais subordinados aos exames e provas posteriores”. A comissão do Instituto dos Advogados, que se reuniu para apreciar a questão, chegaria a esta conclusão:

A certidão extraída por oficial do Registro de Títulos e Documentos Particulares, de transcrição integral do documento, sendo impugnada, não contém, por si só, desacompanhada do original, valor probante algum.¹⁶

¹³ ARENHART, Sérgio Cruz. *Breves comentários ao CPC*. WAMBIER, Teresa Arruda Alvim *et. al.* (Org.) São Paulo: RT, 2015. p. 1.087.

¹⁴ ASSIS, Araken. *Processo civil brasileiro*. 2. ed. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2016. Vol. III. p. 792, § 1.944.

¹⁵ *Revista dos Tribunais*, n. 70/297. A lição seria repercutida na jurisprudência. V. Ag. Pet. 230.213, Franco da Rocha, j. 4/10/1974, rel. des. MÁRCIO MARTINS FERREIRA. Disponível em: <http://kollsys.org/7hb>.

¹⁶ *Idem, ibidem*.

A questão do valor probante do registro feito em RTD sempre mereceu a exegese que ainda nos parece consentânea com o sistema registral brasileiro. É fundamental que se distingam o *valor probante* do documento registrado nos termos do art. 161 da LRP, da *forma especial* (notarizada) imposta pelo inc. II do art. 221 da LRP para o que o instrumento tenha acesso ao Registro Predial. Diz o CSMSP que se distinguem o “valor probante previsto no art. 161, Lei de Registros Públicos, da forma específica que do título se reclama para o ingresso no registro predial”.¹⁷ Longevo aresto já discernia estes dois aspectos de modo bastante claro.¹⁸

Igualmente a doutrina enxergava claramente esses dois aspectos essenciais. Por todos, Walter Ceneviva:

Prova é o meio pelo qual, submetida ao contraditório, a alegação de fato é confirmada ou negada. *Valor probante* é o grau de repercussão do documento na esfera do direito. A equiparação absoluta da certidão ao original é mitigada pelo próprio texto da lei, o que recomenda atenta exegese sistemática. Em relação ao registro de títulos e documentos, quando pedido cancelamento, ficam arquivados em original, o requerimento pelo apresentante e os documentos que o instruíram.

O assentamento imobiliário exige (art. 221, II) para serem feitos registro ou averbação de escrito particular autorizado em lei que seja assinada pelas partes e testemunhas, com firma reconhecida.

Não satisfaz ao requisito legal a apresentação do documento em certidão, embora expedida na forma do art. 161.

[...]

Não há, pois, equiparação entre o original e a certidão consequente de registro integral. Esta é reconhecida para fins processuais, assegurada, sempre, a conferência com o original.

A equiparação do valor probante da certidão ao original é entendida em sentido estrito: se o original nada provar, a certidão evidenciará apenas que um certo papel foi registrado em data indicada, mas não acrescentará validade ao negócio jurídico transpondo para os assentamentos do cartório público. O registro do título, do documento, não aprofunda a eficácia, mas estende a sua oponibilidade, dentro dos fins específicos do registro de títulos e documentos, a todos os terceiros.¹⁹

Na Ap. Civ. 3.332-0 o relator crava conclusões que persistem mesmo com o passar de tanto tempo. A certidão do RTD

não tem o poder, por si só, de acrescentar validade ao negócio jurídico. Essa exegese parece ser a mais consentânea com o sistema registrário vigente e permite, acima de tudo, maior segurança e certeza para os atos praticados ao cartório imobiliário.

E adverte:

¹⁷ Este aspecto foi bem notado pelo parecerista na da Ap. Civ. 6.391-0, Atibaia, j. 17/10/1986, DJ 12/11/1986, Rel. Des. Sylvio do Amaral. Disponível em: <http://kollsys.org/4xo>.

¹⁸ Agr. Pet. 230.213, Franco da Rocha, j. 4/10/1974, DJ 4/10/1974, Rel. Des. Márcio Martins Ferreira. Disponível em: <http://kollsys.org/7hb>. Nesse aresto, há referência a precedentes, a demonstrar que a orientação é radicalmente tradicional em nosso direito. Agr. Pet. 131.666, São Paulo, j. 3/3/1964, DJ 10/3/1964, Rel. Des. Olavo Lima Guimarães. Disponível em: <http://kollsys.org/e42>. Agr. Pet. 126.937, São Paulo, j. 9/8/1963, DJ 27/8/1963, Rel. Des. Euclides Custódio da Silveira. Disponível em: <http://kollsys.org/tr7>.

¹⁹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. pp. 789-790, n. 381.

Raciocínio diverso conduziria à aceitação de títulos eventualmente eivados de vícios, com sensíveis prejuízos às partes e a terceiros interessados.

Não se nega validade à certidão, desde que esta possa ser confrontada, se necessário, com assentamentos originais. A impossibilidade reflete na própria certidão e lhe retira, inegavelmente, o valor probante aludido no art. 161 da Lei de Registros Públicos.

Se o art. 161 não fosse interpretado de forma restritiva a fraude seria amplamente facilitada. Bastaria o registro no cartório de Títulos e Documentos de qualquer instrumento, público ou particular, para que este passasse a ter validade absoluta, mesmo que fosse posteriormente perdido, destruído ou ocultado. Até a comprovação do ato jurídico seria comprometida, pela quase total impossibilidade em alguns casos.²⁰

O mesmo Walter Ceneviva repisaria o tema mais adiante em sua conhecida obra:

A via a prenotar é a firmada diretamente pelas partes e pelas testemunhas, inservível na espécie, a cópia reprográfica ou a certidão do cartório de títulos e documentos, apesar do disposto no art. 161, que dá a estas, quando do registro integral, o mesmo valor do original.

O valor ao qual se refere o art. 161 é para fins probantes em geral. Não repercute no registro imobiliário, que exige forma específica. A aptidão para produzir evidência do negócio jurídico é diversa da forma exigida pela lei, garantindo segurança ao registro.²¹

Entendamos melhor de que espécie de “eficácia” estamos a tratar com a reforma do art. 161 pela Lei nº 14.382/2022.

Eficácia do registro em RTD...

Após o advento da Lei nº 14.382/2022 reavivou-se um tema já remansoso na jurisprudência e na doutrina. Brandelli e Casetari admitem francamente o acesso de certidões expedidas pelo RTD que, segundo os autores, valerão como título para o Registro de Imóveis. Sustentam que essas certidões são dotadas de uma “supereficácia” em relação ao próprio instrumento registrado, *verbis* (os sublinhados são nossos):

Em verdade, a certidão do RTD atribui mais eficácia mesmo do que o próprio documento registrado, porque, além de toda a eficácia contida no documento registrado, a qual é mantida na certidão, esta comprova a eficácia decorrente da publicidade jurídica, em regra, a da oponibilidade erga omnes, visto que o registro jurídico agrega eficácia à situação jurídica publicizada.

Acrescentou-se ao art. 161 a expressão ‘mesma eficácia’, a fim de fortalecer esse entendimento, de que a certidão do RTD produz o mesmo espectro de existência, validade e eficácia jurídica que produz o documento registrado, gerando mais o efeito de comprovar a publicidade registral efetivada, assim como a eficácia daí agregada.

A certidão de RTD, portanto, serve, tanto quanto o documento registrado, para todos os fins necessários, inclusive, em nosso entender, como título para o Registro de Imóveis.

*Sendo, pois, documento originário, adquire todas as características jurídicas do documento certificado e registrado, acrescido da própria eficácia agregada pelo registro.*²²

²⁰ Ap. Civ. 3.332-0, Guarujá, j. 2/5/1985, DJ 13/6/1985, Rel. Des. Marcos Nogueira Garcez. Disponível em: <http://kollsys.org/4s5>.

²¹ *Op. cit.*, p. 996.

²² BRANDELLI, Leonardo; CASSETARI, Christiano. *Comentários à Lei do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022*. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 104.

De que heterodoxa eficácia superlativa estamos tratando? Serpa Lopes reconheceu que varia a força probante dos Registos Públicos; ela não é homogênea. “Variegada e proteiforme, a sua eficácia possui maior ou menor intensidade, consoante a periferia onde esteja atuando”, diz o Tradadista.²³

De partida, a eficácia do registro em RTD não se confunde com a do Registro de Imóveis, por óbvio. Por outro lado, a eficácia do registro nessa especialidade não se confunde com a do instrumento em si mesmo considerado; nem a certidão extraída do RTD com a do instrumento original particular notarializado.²⁴ Mais além: tampouco se confundem a eficácia da certidão extraída do ato lavrado nas notas do tabelião e da certidão extraída do instrumento particular registrado no RTD.²⁵

Distingamos as hipóteses. Indaga Carvalho Santos: Por que razão a certidão (ou o traslado) do tabelião faz prova como o original? Responde-nos: “Precisamente porque pressupõe a lei que o original tenha sido feito pelo oficial público, cujos atos merecem inteira fé”. E concluiu em relação à certidão do RTD: a “certidão poderá merecer fé que houve o registo do documento, mas nunca que o documento é verdadeiro e para os devidos efeitos do registo é que a sua certidão não pode merecer fé”.²⁶ A propósito, concluiria Azevedo Marques:

Há a distinguir duas espécies de documentos: os meramente gratuitos, que se registram para serem conservados ou perpetuados (expressões synonymas), e os que geram obrigações, os quais são registrados para marcar o início dos seus efeitos contra terceiros. As certidões destes últimos nada provam, senão a época, ou a data em que produzem efeitos contra terceiros, se “apresentados em juízo os respectivos originaes”, forem contestados por terceiros. A certidão do registro, portanto, não suprime o original, quando a sua apresentação for necessária por versar a controversia sobre o próprio original. Eis porque é desnecessária a formalidade complicada e prematura da conferência no ato do registro.²⁷

Não se alcança, com o registro em RTD, uma eficácia própria de títulos endereçados a outro ofício e que reclamam o preenchimento de certos requisitos formais sobejamente conhecidos (arg. do parágrafo único do art. 127 da LRP). Ou seja: o título previsto no inc. II do art. 221 da LRP consiste em instrumento portador de efeito jurídico próprio²⁸, vale dizer, aparelhasse, pela intervenção notarial e testemunhal, de validade e eficácia próprias, de molde a aptificá-

²³ SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado*, Vol. I, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 4ª. Ed. 1960, p. 10.

²⁴ O que são títulos? O que são instrumentos? Estas questões tive ocasião de enfrentá-las no texto: JACOMINO, Sérgio. *Extratos, títulos e outras notícias – Pequenas digressões acerca da reforma da LRP (Lei 14.382/2022)*. São Paulo: Observatório do Registro, 1º jul. 2022. Disponível em: <https://wp.me/p6rdW-2Wz>.

²⁵ “A possibilidade de certidões serem admitidas como títulos registráveis se limita a sua extração de autos judiciais e, implicitamente, quando expedidas por notários, a partir de instrumentos por estes lavrados, não se incluindo, neste âmbito, as certidões emitidas pelos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos, de atos praticados com base em instrumentos particulares.” Ap. Civ. 14.797-0/3, São Paulo, j. 8/7/1992, DJ 21/8/1992, Rel. Des. Dínio de Santis Garcia. Disponível em: <http://kollsys.org/6oe>. No mesmo sentido: Ap. Civ. 65.430-0/8, São Paulo, j. 23/12/1999, DJ 3/2/2000, Rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição. Disponível em: <http://kollsys.org/11w>.

²⁶ *Op. cit., loc. cit.*

²⁷ RT 70/297, maio de 1929, já citado.

²⁸ SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado*. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. Vol. I. pp. 26-27.

lo para ingresso no Registro de Imóveis e daí produzir os efeitos em cuja virtude se adquire, modifica ou extingue um direito real.

O registro de instrumentos imobiliários em RTD – a permitir seu aproveitamento nos termos aqui discutidos – não gera, evidentemente, a eficácia constitutiva do direito real imobiliário ((arts. 1.227 e 1.245 do CC), nem mesmo é, *tout court*, condição de eficácia em relação a terceiros (oponibilidade *erga omnes*) quando o seu objeto seja um negócio jurídico dependente da eficácia constitutiva ou modificativa somente alcançável com a inscrição no livro próprio do Registro de Imóveis ou de outros registro público.²⁹ Quando muito, a “eficácia” do registro de um instrumento particular registrado em RTD é conservativa, apta a comprovar, por exemplo, a antedata (inc. VII do art. 127 da LRP), podendo constituir-se em prova eventual de obrigações convencionais. Não é *título em sentido próprio*.

Alinho-me, pois, com Azevedo Marques, Carvalho Santos e Serpa Lopes, para quem as certidões extraídas dos instrumentos particulares registrados em RTD fazem a mesma prova que os originais, “vale dizer, [o mesmo valor probante] que esses livros [de registro]”, concluindo: “o valor probante que serve de paradigma, portanto, tem de ser o dos livros”, jamais do título neles registrado.³⁰ No mesmo sentido, a orientação consagrada no acórdão referido anteriormente.³¹

Ainda a jurisprudência...

Já se cogitou, inclusive, de acoimar-se de eventual ilegalidade e nulidade o registro de instrumentos que são expressamente destinados a outros ofícios (art. 167 da LRP e disposições esparsas):

De resto, não é *isenta de dúvida a própria legalidade* do registro de instrumento particular constitutivo de direito real Imobiliário em Ofício de Títulos e Documentos, à luz do que dispõe o par. único, art. 127, Lei n° 6.015/73 [...], sem embargo da previsão do inciso VII do mesmo artigo.³²

A mesma orientação se renova na Ap. Civ. 0000027-18.2011.8.26.0577:

Em suma, se o título apresentado para registro não se encaixa em qualquer uma das situações elencadas nos artigos 127 e 129 da Lei n.º 6.015/1973, o assento no Registro de Títulos e Documentos é vedado, pois o registro foi atribuído expressamente à outra especialidade dos serviços extrajudiciais.³³

Na Ap. Civ. 10.962-0/8 ficou assentado:

Conquanto a legislação pertinente abra vasto leque ao registro de quaisquer documentos no ofício de títulos e documentos, nos moldes do inciso VII, do artigo 127, da Lei 6015/73 (o chamado registro facultativo, para conservação), há de se interpretar o preceito em consonância com as

²⁹ O art. 129 da LRP enumera os registros que são feitos para valerem contra terceiros. Os instrumentos particulares registrados nos termos do dispositivo são, em regra estrita, relativos a bens móveis (n. 5º e 10º).

³⁰ CARVALHO SANTOS, J. M. *Código civil brasileiro interpretado*. 14. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1991. Vol. III. p. 190. No mesmo sentido: SERPA LOPES, M. M. de. *Tratado*. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. Vol. II. p. 113.

³¹ Agr. Pet. 230.213, *op cit*.

³² Ap. Civ. 6.391-0, *op cit*.

³³ Ap. Civ. 0000027-18.2011.8.26.0577, j. 13/12/2012, Dje 22/2/2013, Rel. Des. José Renato Nalini. Disponível em: <http://kollsys.org/fz9>.

demais regras limitativas (parágrafo único, do mesmo dispositivo). Não parece, pois, haja o legislador dado ao preceito permissivo do registro facultativo, caráter absoluto.

Havendo, porém, previsão específica para o registro do instrumento no ofício imobiliário (artigo 167, 18, da Lei Registrária), aquele procedido no cartório de títulos e documentos – *se não alcançado pela nulidade* - outro efeito não experimentará que a simples conservação, inábil portanto, ao ingresso na tábua predial.³⁴

O próprio STJ teve ocasião de enfrentar o tema aqui posto. No relatório aclara-se o *punctus saliens*: o recorrente alegava infringência aos arts. 161 e 221 da Lei nº 6.015/73, “pois os referidos dispositivos não exigem apresentação de original para se registrar documento particular”. O recurso especial foi interposto em razão da exigência de que se devesse apresentar o documento original, “pois o valor probante do documento registrado em Cartório de Títulos e Documentos possui caráter estrito”. Acha-se no relatório:

Portanto, o valor probante do documento levado a registro junto ao Cartório de Títulos e Documentos possui caráter estrito; não pode acrescentar validade ao negócio jurídico levado ao ofício público e tampouco aprofunda sua eficácia, estendendo sua oponibilidade dentro dos fins específicos do registro de títulos e documentos a terceiros.

O relator dirá que “a interpretação sistemática dos dispositivos em debate [artigos 161 e 221 da LRP] leva à conclusão de que o documento particular firmado e registrado em Cartório de Títulos e Documentos apenas dá maior publicidade ao ato firmado entre as partes”, mas isso não é suficiente. E conclui:

O art. 221 da Lei n. 6.015/73 exige maior formalidade para o registro em Cartório de Imóveis, pois tal registro terá validade inclusive para terceiros que, ao analisar a situação do imóvel, estará adstrito ao que consta dos seus assentamentos e não ao que foi entabulado entre o proprietário e terceiros e registrado em Cartório de Títulos e Documentos.

Com essa consideração, forçoso se entender que a formalidade para o registro de imóveis deve ser maior e, por essa razão, o art. 221 da Lei de Registros Públicos restringiu a possibilidade de registro aos casos elencados nos seus incisos quando consignou no *caput* que *somente são admitidos registro*.³⁵

Viragem jurisprudencial?

Por fim, merece menção o precedente lembrado da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo (1VRPSP), que entendeu ser possível a admissão de certidão do RTD para acesso desse título ao Registro de Imóveis.

Lembre-mos que, nesse caso específico, não foi impresso caráter normativo à decisão, nem houve precedentes, nem decisões subsequentes do mesmo teor.³⁶ Tanto assim que, posteriormente, ainda no ano de 2021, a mesma 1VRPSP retornaria ao leito tradicional das

³⁴ Ap. Civ. 10.962-0/8, São Paulo, j. 2/4/1990, DJ 4/5/1990, Rel. Des. Onei Raphael Pinheiro Oricchio. Disponível em: <http://kollsys.org/5ws>.

³⁵ REsp 944.964/RS, j. 6/8/2009, DJ 25/8/2009, Rel. Ministro Humberto Martins. Disponível em: <http://kollsys.org/tr8>.

³⁶ Processo 1106944-05.2020.8.26.0100, j. 13/1/2021, Dje 15/01/2021. Disponível em: <http://kollsys.org/pto>. V. RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Op. cit.*, pp. 134-135.

decisões do CSMSP³⁷ ao julgar procedente a dúvida suscitada por nós.³⁸ Diz, a propósito, a magistrada:

Vale anotar, quanto ao item 44.1 das NSCGJSP, que a permissão de utilização de certidões, inclusive para fins registrares, refere-se especificamente àquelas emitidas pelo Registro Civil de Pessoas Jurídicas, justamente para prova de existência das pessoas jurídicas, o que não engloba as certidões de títulos e documentos, embora sejam emitidas pela mesma serventia”.

[...]

“A possibilidade de certidões serem admitidas como títulos registráveis se limita a sua extração de autos judiciais e, implicitamente, quando expedidas por notários, a partir de instrumentos por estes lavrados, não se incluindo, neste âmbito, as certidões emitidas pelos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos, de atos praticados com base em instrumentos particulares, sob pena, inclusive, de se tornar letra morta o disposto no artigo 194 da Lei de Registros Públicos, que determina, ao registrador imobiliário, que, diante da recepção de um instrumento particular, promova seu arquivamento.

De fato, a qualificação pelo registrador imobiliário, que envolve análise da higidez do documento, não pode prescindir do título original, acerca do que esse juízo já emitiu entendimento (autos nº 1098944-89.2015.8.26.0663), tendo em vista a necessária segurança jurídica que norteia a sua atividade, notadamente quando se trata de certidão de instrumento particular”³⁹.

Conclusões

Como vimos, a exegese do § 4º do art. 221 da LRP – que dispensa a reapresentação do título em algumas hipóteses – deve ser bem ponderada em atenção ao “princípio principal” do sistema registral: segurança jurídica. A fiar-se na tradição e nos sólidos argumentos que embasaram dezenas de decisões do CSMSP, as certidões de instrumentos registrados no Ofício de Títulos e Documentos não podem ser admitidas como título no Registro de Imóveis.

Finalizo destacando que o Registro de Imóveis brasileiro (ainda) é um típico registro de direitos⁴⁰, a cargo de juristas especializados, provados por concorridos concursos públicos, na

³⁷ Eis os precedentes que expressam o entendimento sedimentado acerca da impossibilidade de se admitir certidão de RTD para ingresso no Registro de Imóveis: Agr. Pet. 230.213, Franco da Rocha, j. 4/10/1974, DJ 4/10/1974, Rel. Des. Márcio Martins Ferreira. Disponível em: <http://kollsys.org/7hb>. Ap. Civ. 3.522-0, Barueri, j. 3/12/1984, DJ 11/1/1985, Rel. Des. Marcos Nogueira Garcez. Disponível em: <http://kollsys.org/4ss>. Ap. Civ. 3.332-0, Guarujá, j. 2/5/1985, DJ 13/6/1985, Rel. Des. Marcos Nogueira Garcez, acesso: <http://kollsys.org/4s5>. Ap. Civ. 6.391-0, Atibaia, j. 17/10/1986, DJ 12/11/1986, Rel. Des. Sylvio do Amaral. Disponível em: <http://kollsys.org/4xo>. Ap. Civ. 10.961-0/3, Santos, j. 2/4/1990, DJe 6/7/1990, Rel. Des. Onei Raphael Pinheiro Oricchio. Disponível em: <http://kollsys.org/5wr>. Ap. Civ. 684-6/2, São Paulo, j. 19/4/2007, DJ 2/7/2007, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas. Disponível em: <http://kollsys.org/9jd>. Ap. Civ. 479-6/7, Jundiaí, j. 16/2/2006, DJ 5/5/2006, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas. Disponível em: <http://kollsys.org/8kn>. Ap. Civ. 68.469-0/7, São Paulo, j. 31/8/2000, DJ 11/10/2000, Rel. Des. Luís de Macedo. Disponível em: <http://kollsys.org/154>.

³⁸ A suscitação de dúvida pode ser consultada aqui: <https://wp.me/pcDhK-1v4>.

³⁹ Processo 1095809-59.2021.8.26.0100, São Paulo, j. 28/10/2021, DJe 28/10/2021, Dra. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad. Disponível em: <http://kollsys.org/s5z>. Houve recurso à CGJSP, afinal julgado prejudicado sem considerações sobre o mérito.

⁴⁰ MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do Registro de Imóveis na regularização fundiária. *IRIB: Revista de Direito Imobiliário*, jul. 2010, vol. 69, p. 20. Sobre o sistema de registro de direitos – em contraste com o registro de títulos – vide o excelente parecer lavrado pelo Dr. Josué Modesto Passos, aprovado pelo Corregedor Geral de Justiça de São Paulo. Diz o magistrado: “O



melhor tradição de seus pares na Europa continental⁴¹ e até mesmo no Reino Unido.⁴² A viragem paradigmática que teve em mira a “modernização” do sistema registral pátrio pode dar ensanchas a que, pela reforma açodada e pouco discutida com a comunidade de juristas especializados, o sistema de segurança jurídica preventiva se desfigure progressivamente.

extrato termina por criar um registro de segunda classe. Como dito, no Brasil há um registro de direitos, agora ameaçado pelo extrato” [...]. “Por meio da implementação do extrato, os proprietários brasileiros e os credores brasileiros poderão perder seus direitos sem que um agente munido de potestade pública (= a fé pública) verifique o seu consentimento”. Processo CG 100.217/2022, São Paulo, dec. de 16/1/2023, Dje DJ: 16/1/2023, Des. Fernando Antônio Torres Garcia. Disponível em: <http://kollsys.org/so7>.

⁴¹ Para um olhar panorâmico sobre os modelos organizativos dos sistemas registraes ao redor do mundo, vide: JARDIM, Mónica. *Os sistemas registraes e a sua diversidade*. *Argumentum Journal of Law*, v. 21, n. 1, jan./abr. 2020, pp. 419-436. Sobre o desenvolvimento dos sistemas registraes na Europa: NOGUEROLLES PEIRÓ, Nicolás. *La Evolución de los Sistemas Registrales en Europa*. *IRIB: Revista de Direito Imobiliário*, n. 61, jul./dez. 2006, pp. 221-250.

⁴² NOGUEROLLES PEIRÓ, Nicolás. *A função econômica do registro imobiliário*. In: *Boletim do Irib em Revista*, n. 325, mar./abr. 2006, pp. 6-10.