

A PRENOTAÇÃO

CONTRIBUIÇÃO AOS ESTUDOS DO XV
ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO BRASIL

VITÓRIA, SETEMBRO DE 1988

GILBERTO VALENTE DA SILVA

I - APRESENTAÇÃO DO TÍTULO A REGISTRO

Segundo a tradição de direito brasileiro, o Oficial de Cartório de Registro Imobiliário não age espontaneamente, de ofício. Assim, mesmo que tenha conhecimento de mutações que digam respeito ao direito de propriedade imobiliária, não pode ele praticar os atos de seu ofício sem que alguém lhe apresente o título ou o requerimento necessários à movimentação de sistema registrário. Não pode, sponte propria, ir ao tabelião obter certidão de uma escritura ou ir a Juízo à cata de um formal de partilha para registrá-los.

Dessa situação, segue-se que o oficial só inicia a sua atividade quando alguém lhe apresenta o instrumento, público ou particular, ou o requerimento postulando a prática de um ato de registro.

Os doutos chamam "princípio da instância a essa necessidade que há de as partes solicitarem, pedirem ou requererem a prática do ato de registro.

Cumpre, portanto, distinguir o portador do apresentante. O primeiro à qualquer pessoa que compareça ao Cartório portando um título, e o segundo à quem tenha interesse no registro do título ou na prática do ato. O primeiro é mero portador e o segundo é interessado.

Somente a este último a lei confere a faculdade e o direito de requerer, é vista da recusa do registro, que o Oficial suscite a dúvida ao Juízo competente.

Dissemos que o apresentante é quem tem interesse no registro do título ou na prática do ato. Esse interesse identifica-se aquele mesmo referido no Código de Processo Civil, no art. 3º voltaremos a esse assunto, ficando certo, desde já, que apresentante é todo aquele que tem legítimo interesse econômico ou moral na prática do ato registrário.

A apresentação do título a Cartório não exige outra formalidade que a sua entrega ao funcionário encarregado da recepção. Não é necessário que ao documento levado a registro seja anexado requerimento ou petição solicitando a prática do ato registrário, ainda porque é o Oficial, segundo as leis vigentes, quem estabelece qual o ato ou atos a praticar, se de registro ou de averbação, descabendo à parte interferir nesse sentido.

Embora o Cartório dependa da apresentação de instrumento para exame e posterior registro, entende-se que o simples fato de alguém levar ao Cartório um instrumento subtende o seu desejo de vê-lo ingressar nos livros da serventia.

II - LIVRO PROTOCOLO E PROTOCOLO AUXILIAR

Todo setor público, ao recepcionar documentos, deve fornecer ao interessado um comprovante da entrega, considerando-se que do fato podem resultar, como de regra resultam, importantes consequências e o particular nem sempre disporá de elementos comprobatórios da apresentação.

A recepção se segue, para boa ordem dos serviços internos, a anotação do ingresso do documento no setor público, feita em livros denominados PROTOCOLOS, destinados exatamente à anotação do ingresso de documentos, pela ordem, na administração.

Conforme preceitua o art. 174 da Lei de Registros Públicos, o livro Protocolo "servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente" ao Cartório de registro de Imóveis. O dispositivo contém a ressalva no sentido de que não devem ser lançados no Protocolos os títulos apresentados tão somente para exame e cálculo de emolumentos, conforme dispõe o Parágrafo único do art. 12 da mesma lei.

Cabe aqui tecer algumas considerações a respeito dos dois dispositivos legais, tendo em vista que a praxe cartorária não tem acompanhado a melhor doutrina a respeito da escrituração do Livro Protocolo.

Com efeito, se se entende que os títulos podem ser apresentados ao Cartório desacompanhados de requerimento solicitando a prática dos atos de registro, bastando o pedido verbal ou a simples entrega, como corolário deve-se aceitar que, em tais condições, a parte está postulando exatamente esses atos e não pura e simplesmente o exame e cálculo de emolumentos.

Essa solicitação, para conferência dos documentos e verificação das despesas conseqüentes dos atos de registro, portanto, é exceção, já que a regra é a apresentação para que os atos sejam praticados.

Tanto é assim que, no Estado de São Paulo, escorados por permissivo legislativo inserido na Lei n. 4.476, de 20/12/1984 (Regimento de custas), os Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis, com apoio no art. 14, exigem, dos apresentantes, o depósito de quantia suficiente para o pagamento das despesas com o registro.

Contraditoriamente, fornecem às partes, recibo indicativo de que o título foi recepcionado tão-somente para exame e cálculo de emolumentos. Ora, se assim é, não se justifica a exigência do depósito, porque o interessado apenas postulou exame e cálculo, atos gratuitos, para os quais não há previsão de pagamento de custas ou emolumentos.

Ao contrário, se é exigido o depósito, não se pode entender que o apresentante postulou apenas o exame e cálculo e, nessas condições, o título deve ter seu ingresso no cartório anotado no Livro Protocolo.

Em verdade, essa apresentação de título, acompanhada de depósito, consubstancia hibridismo interessante em seu conteúdo condicional: se o título tem condições de registro, o depósito antecipa as custas e emolumentos e o ato é praticado; se não pode ser registrado, o título é devolvido juntamente com a importância depositada e a nota escrita, motivando a recusa.

O depósito é, pois, de natureza dúplice, funcionando ou como antecipação do pagamento das despesas registrárias ou como simples depósito.

Timidamente a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo acenou com a possibilidade jurídica da exigência

do depósito prévio dos emolumentos e custas apenas e tão somente quando o Cartório prenotasse todos os títulos.

A E. 1ª Vara de Registros Públicos, marcada pelo pioneirismo inovador nas medidas registrárias, na tradição de eminentes Magistrados que ali tem judicado após nossa aposentadoria, mais recentemente, em Provimento determinou aos Oficiais da Capital do Estado que só exigissem das partes o depósito nessas condições, isto é, quando e se prenotassem todos os títulos, o que nos parece acertado, diante do que anteriormente foi exposto, já que se é apenas para exame e cálculo de emolumentos não se justifica o depósito, especialmente em se considerando que diante de uma inflação de 1% ao dia, mercê do sistema econômico vigente, não há condições de as partes se despojarem do rendimento do dinheiro, apenas para verem seus títulos "examinados".

O que, entretanto é indispensável, é a exata noção de que todos os títulos devem ser protocolados, não há mais razão nem fundamento para a permanência do Livro auxiliar, ainda que a pretexto de que por este se podem examinar detalhes outros, como os relativos aos depósitos efetuados e sua devolução.

Há que se compatibilizar a realidade com que a lei prescreve, valendo rememorar que o Livro Auxiliar de que estamos falando só teve sua razão em função de um sistema que hoje não mais se justifica, especialmente quando se torna obrigatória a protocolização de todos os títulos.

A propósito, antes mesmo de entrar em vigor a Lei de Registros Públicos, mas após a sua publicação, por ocasião de II Encontro de Oficiais de Registros de Imóveis, em Salvador, Bahia, no ano de 1974, EDISON JOSUÉ CAMPOS DE OLIVEIRA tentou apresentar uma propositura a respeito. Ela se viu, posteriormente, inserida em sua obra Registro Imobiliário, Ed. Revista dos Tribunais, págs. 23/28.

Desse trabalho, cumpre destacar o seguinte trecho:

"O Livro Protocolo, nos Registros de Imóveis, como é sabido, é o que estabelece a ordem de apresentação dos títulos, declarando a prioridade de um direito sobre o outro. Daí porque o Decreto nº 4.857 o chama de chave do

registro, e determina (art. 200) que tão logo um título seja apresentado a registro, o oficial tome, no protocolo, a data de sua apresentação e o número de ordem que em razão dessa apresentação lhes couber.

Razões de ordem prática, todavia, fizeram com que, no Estado de São Paulo pelo menos, se deixasse de efetuar esse lançamento com a entrada diária dos títulos, para ser feita após o registro. Criou-se um livro semi-oficial, comumente chamado de Auxiliar de Protocolo, uma espécie similar ao Borrador da Contabilidade, e nele se fazem, diariamente, as anotações dos títulos apresentados.

Às vezes é dividido em dois volumes, num se anotando os títulos vindos através dos Cartórios de notas, e no outro os demais.

Essa prática, que a lei não autorizava, foi tida como uma necessidade fática, tendo-se como impossível atuar de outra forma, em serventias de grande movimento, onde não são efetuados os registros no mesmo dia da apresentação dos títulos a cartório.

Verifica-se, portanto, que a lei por expirar não conseguiu ver-se cumprida, neste particular de tanta importância, como é a fixação da ordem oficial de apresentação dos títulos ao Registro Público.

Estamos agora, reunidos nesta ilustre assembléia, para estudarmos a aplicação e o cumprimento da nova Lei a vigorar no próximo ano.

E da leitura atenta desse diploma legal se verifica que a Lei nº 6.015 de 31.12.73 também se preocupou em assegurar a ordem da apresentação. Assim, já nas disposições gerais, vale dizer, quando estabelece normas para todos os registros públicos por ela regulados, dispõe, o art. 11, que os oficiais adotarão o melhor regime interno, de modo a assegurar às partes a ordem de procedência na apresentação de seus títulos, estabelecendo-se sempre, o número de ordem geral.

Ainda quando o Cartório no ato da apresentação faça um exame do título, e nele encontre imperfeições que impeçam o registro, ainda neste caso será obrigado a receber o título, se a parte o desejar, para lançá-lo

no protocolo, quando esse lançamento possa assegurar prioridade ao direito do apresentante. Esse, o dispositivo do art. 12: "Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no Protocolo, com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante. "Os dois artigos referidos apenas repetem, com algumas palavras trocadas, os arts. 14 e 15 do Decreto n. 4.857".

Ficaram, portanto, mantidos, os dispositivos que estabelecem a rigorosa obrigação de, diariamente serem protocolizados os títulos apresentados ao Cartório.

Criou-se, todavia, uma exceção, ao ser acrescido, por via de emenda, um parágrafo único ao art. 12, dizendo que independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, exceção esta que é relembrada no art. 174, quando a lei regula a escrituração do Livro de Protocolo do Registro Imobiliário.

Se a lei faculta que nos Registros de Imóveis possam entrar títulos para registro, e neste caso devem ser imediatamente protocolados, e títulos apenas para exame e cálculo de emolumentos, a critério de quem fica dar entrada numa ou noutra forma?

A interpreta não é restritiva ao parágrafo único, que é a competente para as normas que estabelecem exceção é regra, leva a se inferir que é o apresentante quem pode optar em apresentar o título para registro ou apenas para exame e cálculo de emolumentos. Isto porque diz ela, não precisarem ser protocolizados os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, e não os títulos recebidos para exame e cálculos, com o que se teria facultado aos Cartórios tomarem a iniciativa de receberem os títulos nessa condição.

Temos ainda a impressão de que a exceção estabelecida no parágrafo único do art. 12 deverá se tornar a regra em nosso Estado, se não for elaborada desde já uma interpretação geral e normativa, por parte deste Congresso, ou na falta dele, dos juizes Corregedores, no sentido de que só por exceção, e a requerimento do apresentante, se agirá na forma estabelecida no referido parágrafo.

Estamos diante da aplicação de uma lei nova, reiteradamente elaborada, que não deverá entrar em vigor já violada e adulterada e, com a possibilidade de escrituração em livros de folhas soltas, já não existem dificuldades de qualquer espécie para a imediata protocolização dos títulos apresentados, tal como o exigem a lei e a natureza dos Registros Públicos. Com efeito, permitindo a Lei nº 6015 de 31.12.73, no § 2º do art. 3º, a escrituração mecânica e em folhas soltas dos livros, e como por esse sistema, se pode estabelecer, com alguma prática, quantos títulos podem ser escriturados por folha, poderão ser datilografadas simultaneamente várias folhas, de forma que, em pouco tempo, se terá o protocolo lançado. As maiores serventias de Registro Imobiliário não recebem diariamente mais de 200 títulos, e só em casos excepcionais esse número poderá alcançar a terceira centena, e no entanto, os Cartórios de Protesto da Capital de São Paulo protocolizam diariamente, por esse sistema, de mil a 3 mil títulos, com o que se verifica que a viabilidade do lançamento datilográfico por meio de folhas soltas já está amplamente provada.

Como o protocolo pode ir sendo escriturado no decorrer do expediente, não existe maior dificuldade em encerrá-lo ao fim do dia.

Sugerimos mais, seja ele feito com cópia ou seja xerocopiado, para que essa segunda via sirva ao manuseio das anotações no indicador pessoal e para o controle do andamento interno dos títulos.

Após o lançamento no protocolo, serão os títulos encaminhados para a elaboração dos resumos (extratos) e para as buscas e verificação, ocasião em que se providenciará a anotação no fichário indicador pessoal.

Se o título estiver regular será procedido ao registro, se depender de exigência, será devolvido ao interessado com nota explicativa da exigência, assinada, na qual se fixará prazo para a regularização não excedente de 30 dias, que é o da validade de prenotação (art. 205).

Havendo registro, que via de regra será efetuado em dia posterior ao da prenotação, far-se-á o lançamento complementar no protocolo.

Existe possibilidade física, e necessidade jurídica, na pronta prenotação de todos os títulos apresentados ao Cartório, e, no Estado de São Paulo, o cumprimento da lei até traz consigo algumas vantagens para o serventuário. Isto porque é grande o número de títulos que são levados a Cartório sem condições de registro, por dependerem de outras providências. Atualmente os registros de imóveis procedem a minucioso exame e devolvem os títulos sem nada auferir pelo trabalho despendido no exame. No entanto, o ato de prenotação é previsto no Regimento de Custas e pode ser cobrado. Assim, o exame deixa de ser gratuito e passa a ser pago, com a prenotação. Se o apresentante desistir do registro o oficial não terá sofrido um prejuízo.

É costume ainda que as serventias, ao receberem o título para exame ou registro, forneçam um recibo-comprovante numerado, com numeração interna que vai lançada no Livro Auxiliar de Protocolo. O sistema tem dois inconvenientes: o primeiro consiste em a parte não receber desde logo, o número pelo qual constará no protocolo, que é o lançamento de efetivo valor para estabelecer a prioridade, tanto que o art. 191 da lei estabelece que para o efeito de prioridade do registro, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo prevalecerão sobre os demais ainda que apresentados no mesmo dia. De posse dessa numeração interna e provisória, poderá a parte ficar com a suspeita de que, embora respeitando a data da entrada, os títulos não sejam protocolados na rigorosa sequência em que foram apresentados durante o dia.

O segundo inconveniente é que o oficial, não fornecendo desde logo à parte, o seu número de protocolo, fica sujeito a provar qual o regime interno adotado para assegurar a precedência diária na apresentação dos títulos, como preceitua o art. 11, com o que o Livro Auxiliar de Protocolo passa a ter funções oficiais.

Deve, portanto, é possível e é o sistema ideal, ser fornecido recibo ao apresentante com a numeração que irá constar no protocolo. Essa numeração poderá ser desde logo anotada no título, que em seguida será protocolizado".

A propositura continua, entre outras, as seguintes conclusões:

"E do exposto apresentamos as seguintes conclusões a ser submetida ao plenário deste Congresso:

1^a - Os registros de imóveis deverão protocolizar diariamente todos os títulos que lhe forem apresentados. Com a escrituração mecânica em livros de folhas soltas esse assento tornou-se viável. Além de que, mantendo o legislador a lei nova, os dispositivos da antiga, quis ressaltar a necessidade absoluta e a obrigatoriedade desse registro.

2^a - A exceção contida no parágrafo único do art. 12, de dispensa de protocolização, fica a critério do apresentante. Não deverão as serventias converter a exceção em regra, e por sua iniciativa, receberem os títulos para exame, deixando de lançá-los no protocolo".

O não lançamento, no Livro Protocolo, de todos os títulos tinha e tem uma explicação decorrente, a meu aviso, de equívoca interpretação dos textos legais, em especial, do art. 255, § 2º, do velho Regulamento dos Registros Públicos .

Esse dispositivo determinava que, em sendo suscitada a dúvida, no Protocolo, "averbará o oficial, em resumo, as razões da dúvida, e declarará, no termo de encerramento diário, o número de linhas deixadas em branco para consignar a decisão do juiz, a respeito de cada título impugnado".

A interpretação desse artigo levou ao seguinte entendimento: uma vez lançado o título no Livro Protocolo, obrigatoriamente, no mesmo dia, devem ser anotados os atos formalizados em consequência da apresentação e, se tivesse sido declarada a dúvida, a anotação a respeito deveria ser feita no final da escrituração diária, tendo sido deixadas, previamente, linhas em branco suficientes para a anotação da decisão que viesse a ser proferida.

Desta forma, como o Oficial não poderia saber, por antecipação, sem exame, quais os títulos em que suscitaria dúvida, a protocolização não era feita diariamente, senão em dois casos apenas:

a) - quando o título já tivesse passado pelo crivo de todo o exame e estivesse sendo registrado (ou já o tivesse sido);

b) - quando a dúvida fosse suscitada no dia da prenotação.

A orientação, como se verifica, foi resultado de erro de interpretação e de falta de praticidade do sistema então imposto pelo legislador.

Agora, contudo, com a sistemática introduzida pela lei vigente, não há mais lugar para se recusar a protocolização diária de todos os títulos. Feita a prenotação, a coluna destinada à anotação dos atos formalizados ficará em branco até o momento em que essa escrituração seja possível ou, em havendo devolução, basta que se anote, abreviadamente, a circunstância, escrevendo-se, v. g. D em 19/9/82, o que permitirá, diante da representação e prática dos atos, que eles sejam escriturados.

O 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital vem assim procedendo de longa data, e nenhum problema prático enfrentou que não fosse solucionado.

Há, portanto, lugar para que se aceite a propositura transcrita, feita em 1975, de Edison Josué Campos de Oliveira e que sejam protocolizados todos os títulos, deixando-se de prenotar apenas aqueles que, a requerimento dos apresentantes, tenham sido exibidos para simples exame e cálculo de emolumentos.

Não se deve, portanto, confundir dificuldade de escrituração com a impossibilidade de lançamento diário, no Livro Protocolo, de todos os títulos apresentados ao Cartório.

Mas, como "na prática a teoria é outra", considerando que o art. 12, § único, da Lei de Registros Públicos dispensou o apontamento no Protocolo, dos títulos apresentados somente para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, por força da praxe adotada na Capital do Estado e à vista do art. 11 da citada Lei, ao início da vigência da Lei nº 6.015/73, estabelecemos, em Provimento, a seguinte orientação:

"Art. 8º - Independem de protocolização no Livro nº 1 (Protocolo) os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

§ 1º - Para os fins do art. 11 da Lei citada os Oficiais utilizarão obrigatoriamente um único livro de Recepção de Títulos, com a numeração em sequência, correspondente é lançada no comprovante de recebimento, entregue ao apresentante, e no próprio título.

§ 2º - A fim de assegurar a prioridade de que trata o art. 12 da mesma Lei, será ainda organizado um fichário, em ordem alfabética, dos nomes dos outorgantes e devedores de direitos reais que figurarem nos títulos recebidos, com os números que a estes correspondem no livro referido no § 1º deste artigo (art. 186).

§ 3º - As fichas mencionadas no § 2º serão utilizadas é medida que os títulos correspondentes forem registrados ou cessarem os efeitos da prenotação (art. 205)."

Foi, assim, institucionalizado, na Capital, o Livro Auxiliar do Protocolo, antigo Livro de Recepção de Títulos, único para os títulos apresentados por particulares ou por Tabeliães de Notas, seguindo-se a adoção de um fichário cuja destinação era a facilidade de identificação da existência, em andamento no Cartório, de títulos contraditórios sobre o mesmo imóvel, determinando-se que, uma vez apurada a existência de títulos, nessa situação, fosse assegurada a prioridade ao que primeiro tivesse ingressado no Cartório.

O art. 11 da Lei de Registros Públicos não visou a outra coisa senão é garantia dessa prioridade. O simples lançamento do ingresso do título no Cartório, quer no Livro Protocolo quer no Protocolo Auxiliar, em serventias em que o número de títulos é elevado e diversos os funcionários que fazem os exames, não possibilitaria ao Oficial a verificação da existência de dois ou mais títulos que, versando o mesmo imóvel, fossem constitutivos, uma vez registrados, de direitos reais contraditórios sobre aquele imóvel.

A única forma de evitar a violação da prioridade que encontramos, na ocasião, foi a criação do fichário transitório, na forma do art. 8º, § 2º, do Provimento acima transcrito.

Outra forma de se garantir a prioridade e evitar a tramitação simultânea de títulos constitutivos de direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel é, para as Comarcas onde haja, na Prefeitura Municipal, cadastro numérico dos imóveis urbanos, a confecção de um fichário em ordem crescente desses números, com uma ficha para cada imóvel. A ficha conterá o número de cadastro e uma remissão ao número da Matrícula do Imóvel.

O ingresso de título no Cartório determinará, após o lançamento, no Livro Protocolo ou no Protocolo Auxiliar, uma anotação desse número no fichário de cadastro, número esse que será apagado por ocasião do registro do título.

Enquanto perdurar essa anotação provisória, o título se encontrará ou em Cartório ou dentro do prazo de validade da prenotação, impedindo que outro, contrário, tenha tramitação simultânea.

III - PRENOTAÇÃO - PROTOCOLIZAÇÃO

Efeitos. Prazo de validade. Prorrogação da validade. Prenotações sucessivas.

O art. 216 do Regulamento dos Registros Públicos fazia referência à prenotação do título, nome utilizado para designar o ato de lançamento no Livro Protocolo.

A Lei de Registros Públicos atual não preferiu, embora alguns assim sustentem, as expressões protocolizar, protocolização .

Utilizou, sempre, circunlóquios, como "apresentação e lançamento no Protocolo" (art. 12), "apontamento no Protocolo" (Parágrafo único do art. 12), "anotados no protocolo" (art. 146), "anotação do Protocolo" (art. 156), etc.

Excepcionalmente, como no art. 147, altera, como que escorregando e surge o "protocolizado".

A expressão sempre nos pareceu mero defeito de linguagem, um modismo, que veio repetido no art. 277, quando se cuidou do registro Torrens .

A diferença de nomenclatura não alterou, entretanto, a natureza do ato nem modificou o sistema, sendo idênticos os efeitos conseqüentes ao ingresso do documento no Livro em questão.

Em AURÉLIO BUARQUE DE HOLANDA, no Novo Dicionário da Língua Portuguesa , se recolhe:

"PRECEDÊNCIA (Do latim praecedentia) S.F. Qualidade ou condição do precedente; preferência, primazia.

PRECEDENTE (Do latim praecedente) Adj. Que precede; antecedente.

PRIORIDADE (De prior + i + dade) S.F. - 1- Qualidade do que está em primeiro lugar, ou do que aparece primeiro; primazia. 2- Preferência dada a alguém relativamente ao tempo de realização de seu direito, com preterição do de outros; primazia. 3- Qualidade dum coisa que é posta em primeiro lugar, numa série ou ordem."

O principal efeito conseqüente é prenotação é a prioridade, isto é, o direito que o apresentante do título adquire de vê-lo registrado, uma vez preenchidas as formalidade legais, precedentemente e com exclusão de outro que tenha sido levado ao Cartório posteriormente, ainda que esse outro também se revista dos requisitos para o registro.

É preciso, contudo, entender em que deve consistir essa prioridade a que se referem os dispositivos da Lei de Registros Públicos .

A prioridade, a meu aviso, significa a melhor posição para o registro (do latim prior) e, uma vez praticados os atos registrários conseqüentes à apresentação, eles excluem a possibilidade de registro de outro título, constitutivo de direito real contraditório sobre o mesmo imóvel.

Assim, registrada uma escritura pública de venda e compra, em obediência à prioridade conseqüente à precedência na apresentação, outro título de transmissão do

mesmo imóvel não poderá ser registrado na matrícula, não só porque deve respeitar a prioridade do anterior, mas em especial porque com o registro do primeiro cessou a disponibilidade do imóvel que não mais pertence ao transmitente, uma vez já transcrito (registrado) em nome do primeiro apresentante.

Daí porque nunca tenhamos concordado com a interpretação do art. 191 da lei citada, que dá a entender que os atos de registro conseqüentes à apresentação do segundo título podem e devem ser praticados, mas apenas no dia útil seguinte. Ora, feito o registro do título ao qual se assegurou a prioridade, o registro do outro se torna juridicamente impossível, exatamente porque, sendo contraditório ao primeiro, já não mais encontra o imóvel desembaraçado juridicamente, de forma a poder ter o ônus ou a transmissão feitos, sem desobediência e afronta aos princípios da continuidade e da disponibilidade.

Somente se pode aceitar a regra desse artigo se se entender que o legislador quis significar que, escoado o prazo da prioridade do primeiro título, ainda assim o segundo deve aguardar um dia além, para merecer ingresso no registro, pressupondo-se que, no prazo da validade da prenotação ou na eventual prorrogação concedida pelo oficial, o título que goza da precedência não tenha reunido condições para o registro.

Isto significaria o seguinte entendimento:

a) - registrado o título prioritário, no dia seguinte, o outro título não pode ser registrado, porque contraditório;

b) - não registrado o título prioritário, por defeito ou dúvida, o segundo título terá seu registro postergado sempre para o dia seguinte ao do encerramento do prazo para o acerto do título que goza da precedência e só será registrado se aquela decair de seu direito.

Por esse motivo, afirmamos que a prioridade consiste no direito assegurado ao que primeiro protocolizou o título, de, uma vez preenchidas as formalidades legais, vê-lo registrado precedentemente e com exclusão de outro que lhe seja contraditório.

O E. Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, em duas oportunidades, decidiu que a prioridade não decorre da prenotação, isto é, da procedência decorrente da prioridade na apresentação, senão que deva ser examinado o conteúdo dos dois títulos, em seus conteúdos intrínsecos.

Colhe-se dessas decisões o seguinte: inviável o registro simultâneo dos títulos, a solução da dúvida reclama, inicialmente, o exame dos mesmos, em ordem a verificar se algum deles se impõe à prioridade, pelo seu conteúdo intrínseco, dado que o critério da antecedência na apresentação é subsidiário (Apelação Cível de São Paulo, nº 251.102, Relator Desembargador ACÁCIO REBOUÇAS. No mesmo sentido o acórdão inserto na Revista dos Tribunais , vol. 499/113, Apelação Cível m. 257.341).

Evidentemente, diante dos termos da lei e da doutrina, não é possível aceitar-se a orientação dos vv. acórdãos, tendo em vista que eles subvertem os princípios registrários e em especial o da prioridade conseqüente é precedência decorrente da prenotação.

Com efeito, pode-se, isto sim, desprezar a prioridade não por ela própria, mas porque o título que gerou a prenotação do qual ela é conseqüência não tenha condições de, por si só, merecer registro. E uma vez recusado o seu ingresso no registro imobiliário, cancela-se a prenotação e, de conseqüência, se aceita o outro.

Nesse caso, não se afasta o critério da precedência, mas impede-se o registro de um título porque ele não reúne condições, e, em seguida, se aceita o outro, que preenche os requisitos para ser registrado. Não se examinam os dois títulos para ver qual o melhor. Ao contrário, examina-se o que tem prioridade, e, recusado o registrado deste, a prenotação automaticamente se cancela, dando possibilidade ao exame do outro e seu conseqüente registro.

Não é exato, portanto, que se devam examinar os conteúdos intrínsecos dos dois títulos para saber qual deva prevalecer.

Pondere-se, a propósito, que, se o primeiro tiver condições de registro e criação de direito real em

consequência do ato registrário, obstará o registro do outro título, qualquer que seja a sua natureza.

No estreito limite do procedimento de dúvida, não há lugar para examinar se um título é melhor que outro, se está formalmente mais perfeito que outro.

Para ingressar no registro imobiliário, todo título deve preencher os requisitos legais. E uma vez que o prioritariamente apresentado os satisfaça, a essa prioridade, segundo entendemos, em contraposição às decisões citadas, nada pode ser oposto.

Sustentar o contrário, data maxima venia, seria derogar a lei e os princípios citados.

Questão que merece exame detido, porque tratada sem muita profundidade, é a que diz respeito ao prazo de validade da prenotação.

Consideramo-la sob dois aspectos, isto é, no caso em que tenha sido suscitada dúvida e quando não se tenha utilizado esse procedimento.

Estabelece o art. 835 do Código Civil:

"Se a dúvida, dentro de trinta dias, for julgada improcedente, a inscrição far-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação. No caso contrário, desprezada esta, receberá a inscrição o número correspondente à data, em que se tornar a requerer."

A idéia, portanto, segundo dita o Código Civil, é que os efeitos da decisão só retroagem à data da prenotação se e quando a dúvida for julgada dentro de trinta dias da protocolização do título.

O dispositivo, apesar de revogado pelo art. 203 da vigente Lei de Registros Públicos, além de conter norma de extrema injustiça para o apresentante, que não pode interferir para que a decisão seja proferida em trinta dias, era destituído de praticidade, pois se torna impossível a reserva de um número de registro (ao tempo das leis de registro revogadas), para que ele fosse assegurado ao suscitado em caso de improcedência da dúvida.

Com efeito, ainda que, em se tratando de matéria administrativa, não se possa falar em coisa julgada formal ou material, a decisão se torna definitiva, naquele procedimento específico, quando não mais couber recurso. Se de procedência da suscitação, a partir da data em que não mais se possa interpor o recurso, cessa a validade da prenotação.

Que dizer, entretanto, nos casos em que, julgada improcedente a dúvida, o interessado no registro queda estático ou não retira os documentos do Cartório do Juízo ou os retira mas não os reapresenta ao Oficial suscitante?

Como estabelecer-se, portanto, nesses casos, a validade da prenotação? - falta de expressa previsão legal, entendemos, por aplicação analógica, que ao suscitado se abre o prazo de trinta dias da data em que a sentença se tornou imutável para, retirando os documentos, reapresentá-los ao Cartório.

Se tiver havido recurso, o prazo de trinta dias há de ser contado da data em que, baixados os autos ao juízo de primeiro grau, o suscitado tiver à sua disposição os documentos e a certidão ou o mandado a que se referem o art. 203, inc. II, da Lei de Registros Públicos .

Quando não houver suscitação de dúvida, diz o art. 205 da Lei de Registros Públicos que "cessarão automaticamente os efeitos de prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais".

Assim, devemos distinguir várias hipóteses. A primeira delas quando, prenotado o título, por qualquer circunstância imputada ao próprio Cartório de Registro de Imóveis, o registro não se fizer nos trinta dias seguintes, o prazo de validade de prenotação será prorrogado porque não se pode carregar ao apresentante uma falha da serventia.

Nos registros de loteamento, urbanos ou rurais, o Cartório despense vários dias para o exame da regularidade da documentação apresentada. Somente depois de apurada a sua conformidade com os dispositivos legais que

regem a matéria é que expede o edital, para conhecimento de terceiros.

Se os trinta dias da prenotação forem ultrapassados nessas condições não se pode falar em cessação automática dos efeitos da protocolização, tendo em vista que o excesso de prazo não pode ser imputado ao apresentante.

Segundo o art. 188 da Lei de Registros Públicos, o Cartório tem o prazo de trinta dias para efetuar os registros conseqüentes à apresentação do título.

É evidente que se despende boa parte do prazo no exame do título e o coloca à disposição do apresentante, com nota de exigência. v. g. depois de vinte e cinco dias da prenotação, não se deve entender que a protocolização deva ser cancelada cinco dias depois de que fala o art. 205.

Por derradeiro, temos os casos em que o Oficial, depois do exame do título, o devolve ao apresentante, para que este o coloque em condições de registro.

O velho Regulamento dos Registros Públicos estabelecia que, para tanto, o Oficial deveria conceder prazo razoável (art. 215, § 1º), a seu prudente arbítrio e de acordo com a natureza das providências que devesse tomar.

Lamentavelmente a lei vigente não tem dispositivo semelhante, ainda que o art. 205 só permita o cancelamento da prenotação se o interessado se omitir na satisfação das exigências. Isto significa que, interpretado esse dispositivo em harmonia com o regulamento revogado, a prenotação deve ser mantida se o apresentante se mostrar diligente no aperfeiçoamento de seu título e comprovar, perante o Oficial, estar atuando nesse sentido.

Dessa forma, a prenotação deverá ser preservada se, mesmo ultrapassada os trinta dias da prenotação, o apresentante comprovar, perante o Oficial, ter diligenciado no sentido de aperfeiçoar o seu título e não ter podido, por circunstâncias alheias à sua vontade, fazê-lo no prazo concedido.

Merece ser lembrada a lição de AFRÂNIO DE CARVALHO no sentido de que:

"A exigência se refere a defeitos que o interessado pode corrigir seja pela apresentação de documentos, como a certidão de idade, de casamento, de construção, de regularidade de situação previdenciária, seja pela retificação da escritura inicialmente trazida seja pelo pagamento de tributo acaso devido, para o qual o registrador lhe fornecerá uma guia. De ordinário, é satisfeita em prazo razoável, marcado pelo registrador, que, em face da regularização do título, efetua em seguida a inscrição.

Às vezes, porém, o cumprimento da exigência demanda um prazo, que excede o de trinta dias, sem culpa de apresentante de título, como acontece freqüentemente com documentos que devem ser fornecidos por órgãos fiscais ou parafiscais, como o Instituto Nacional de Previdência Social (INPS). Suponha-se que, para a inscrição de uma escritura de promessa de venda, o cartório exija a certidão de regularidade previdenciária, que nem sempre diz respeito ao comprador, mas ao construtor, ou então a inscrição prévia da escritura do vendedor. Apesar da diligência do apresentante, tais documentos só puderam ser obtidos depois de passados os trinta dias.

Nessa eventualidade, não seria razoável que, ao voltar com a certidão, ou com a prova da inscrição prévia do vendedor, cuja falta adiará o registro da sua escritura de promessa, o apresentante já encontrasse cancelada a sua prenotação. A injustiça raiaria pela iniquidade se, ao mesmo tempo, já encontrasse também inscrita uma promessa colidente com a sua, porque então o cancelamento automático teria servido para o seu direito, quando não lhe coubera culpa do excesso do prazo.

Daí acautelou a lei essa eventualidade ao dizer que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, se, decorrido trinta dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado "por omissão do interessado em atender às exigências legais" (Lei nº 6015, 1973, art. 205). Se a omissão não for do interessado, mas de uma repartição pública ou autárquica, por exemplo, não haverá cancelamento automático.

A fim de evidenciar que não houve omissão da sua parte em atender às exigências, quando estas não

forem satisfeitas dentro do prazo, é preciso que o interessado exiba prova da sua diligência ao registrador, como o recibo do protocolo da repartição a que foi requerida a certidão por ele exigida. Embora essa prova possa ser deixada a critério do registrador, convirá, para garantia dele e da parte, que seja regulada por portaria do juiz a que estiver subordinado. Do contrário, expõe-se o cartório a ficar indefinidamente com um número enorme de títulos pendentes, quando muitos deles já teriam incorrido realmente em cancelamento."

(Registro de Imóveis, AFRÂNIO DE CARVALHO, Forense, Rio de Janeiro, 1976, págs.319/320).

Assim, rapidamente examinados os efeitos da prenotação e o prazo de sua validade, prazo esse que deve ser considerado conforme haja ou não suscitação de dúvida e, em não havendo, conforme o apresentante requeira e comprove, ou não a sua diligência em aperfeiçoar o título que levou a registro.

IV - A PRENOTAÇÃO E O PROCESSAMENTO DE DADOS

Ganha vulto, felizmente, nos últimos tempos, o processamento de dados nos Cartórios. Pioneiros os Cartórios de Protesto de Letras e Títulos, onde a implantação se mostrou mais útil, indispensável, aos poucos foi a "computação" ganhando as demais serventias, numa modernização que ainda se apresenta tímida e incipiente, mercê, lamentavelmente, de uma mentalidade retrógrada e ultrapassada, que agora, mais que nunca, em face do novo texto constitucional, precisa ser modernizada.

A implantação do processamento de dados nos Cartórios de Registro de Imóveis é uma necessidade. Se ainda, pelos altos custos, não pode possibilitar uma total automatização dos registros, dada a dificuldade de se colocarem as matrículas na "memória", o que exigiria altíssimos investimentos em computadores de elevadíssima capacidade de memória, todos os demais elementos podem ser armazenados segundo esse sistema.

O processamento de dados tem se revelado altamente positivo na elaboração (ou escrituração?) dos

Indicadores Pessoais e Real, apoiando-se a consulta na integração desse sistema com as microfichas (sistema COM). Permite a elaboração de certidões, controle dos títulos contraditórios, além de servir de importante elemento na parte administrativa do Cartório, mas o que devemos cuidar é a relação prenotação-computador.

Os títulos, à medida que são apresentados, recebem um número, que será o mesmo constante do comprovante da recepção entregue ao apresentante, coincidindo com o número da prenotação. A seguir, é feita a digitação, vale dizer, a introdução, na memória do computador, de todos os dados relativos ao documento, da forma a mais detalhada possível, segundo o programa, isto é, o roteiro de tratamento dos dados pelo computador previamente estabelecido.

De todos os dados que lhe são fornecidos o computador elabora, ao final do dia, a "folha do livro" "A" ou Protocolo, escriturando-o segundo as colunas previstas na Lei de Registros Públicos e lavrando, ao final, o termo de encerramento.

Obviamente a coluna "ATOS FORMALIZADOS" será impressa totalmente em branco, pois salvo as pequenas serventias, onde o registro poderá ser feito no mesmo dia, em regra, nos cartórios de médio e grande porte os atos registrários só serão praticados alguns dias depois.

À medida que os títulos vão sendo ou registrados ou postos à disposição das partes, para devolução, com exigências, a circunstância é digitada, isto é, inserida na memória do computador, que assim tem, arquivada, dia a dia uma folha do protocolo.

Como, em regra, os títulos não são examinados no mesmo dia ou segundo a rigorosa ordem de apresentação, considerando quer a sua complexidade, quer a divergência existente entre os vários escreventes, qualificadores de tais instrumentos, segue-se que os atos de registro dos títulos apresentados num dia não são, necessariamente, praticados todos num mesmo dia posterior, até porque se deve considerar as devoluções.

Assim, praticados os atos de registro ou posto o título em condições de devolução, essas circunstâncias são informadas ao computador.

O Livro Protocolo, assim, consta de uma primeira folha impressa, em regra sem as anotações dos atos praticados e o restante, isto é, a mesma folha, só que num outro suporte, ou seja, a memória do computador, contém todos os dados que vão sendo inseridos.

É preciso um pequeno esforço de raciocínio para se entender que o suporte do registro não é necessariamente o papel. Sem dúvida, este é o mais importante, o mais comum, o mais usual meio de documentação, mas a tecnologia moderna colocou à disposição do homem a memória do computador, o fotograma do microfilme, sem que o episódio possa ou deva causar surpresa ou dúvida.

Basta lembrarmos que antes do papel, como hoje conhecemos, o homem escreveu, primeiro nas pedras, ao depois nos pergaminhos, em couro de animais para, só mais tarde se utilizar do papel como suporte para os escritos.

Não é correto, portanto, afirmar-se que os instrumentos são exclusivamente aqueles que o papel suporta, pois a tecnologia moderna possibilita que se considere instrumento também o fotograma do microfilme ou a memória do computador.

A respeito basta rememorarmos que a implantação do microfilme no Cartório de Registro de Títulos e Documentos possibilitou a abolição dos livros, considerando-se cada fotograma uma folha do "Livro" a que se refere a Lei de Registros Públicos sem que se pudesse acenar com eventual nulidade do registro que assim se instrumente.

Desta forma, é preciso nos conscientizarmos de que, adotado o processamento de dados, o Livro de Protocolo está na memória do computador, da qual, a qualquer momento, se extrai uma cópia em papel, possibilitando-se, assim, a conferência e verificação, que também podem ser executadas no próprio "visor" ou "vídeo" acoplado ao centro de processamento de dados.

O que na prática se tem feito, até para a satisfação daqueles que, enraizados em sistemas antigos exigem, é a impressão das folhas do Livro Protocolo, depois de ela (folha) ser totalmente escriturada, em papel, para o ato formal do encerramento e seu arquivamento em papel.

Não fora a falta de praticidade, poderia qualquer Cartório destinar um "disco" exclusivamente para o Livro Protocolo. Teríamos, então o "Livro Protocolo" não escriturado em papel, mas armazenado na memória, ou seja, no "disco", para a extração, a qualquer momento, de uma cópia em papel ou para eventual consulta. Falta praticidade porque seria dispendioso o procedimento de se manter disco só para armazenamento do Protocolo, sendo mais prático e de custo menos elevado transportar-se, periodicamente os dados para o papel, microfilmando-se o "Livro Protocolo" assim formado e "apagando-se" todos os dados da memória do computador (ou do disco).

Mas é indispensável, a nosso aviso, a consciência de que é perfeitamente válido, juridicamente correto manter-se, na memória do computador, o Livro Protocolo, cuja regularidade da "escrituração" ou da anotação dos dados poderá, a qualquer momento, ser verificada.

A utilização do processamento de dados exige que nos dispamos de preconceitos, de formalismos caducos e conseqüentes apenas e exclusivamente da praxe, sem uma análise mais detida, sem uma reflexão.

Algumas questões surgem quando se tem o Livro Protocolo exclusivamente na memória do computador. Em regra, este é programado para, depois de 30 dias da protocolização do título, se não houver ordem (comando) em sentido contrário, anotar o cancelamento da prenotação.

Entretanto, quer nos casos dos títulos devolvidos com exigências, quer nos casos de dúvida, ou nos registros dos loteamentos, o cancelamento não pode ser automatizado. Sem o homem, com a sua inteligência, o computador de nada vale. Assim, é possível que o Protocolo fique por longos meses na memória do computador, aguardando o julgamento de uma dúvida, até que decidida esta, seja feita a anotação correspondente ao lado da protocolização para, em seguida, ser emitida a "folha do Livro" em papel, possibilitando a microfilmagem e destruição.

Como, portanto, compatibilizar-se esta situação com a necessidade prática de, uma vez microfilmadas as demais folhas, serem destruídas, para não ocupar lugar, espaço físico no Cartório.

A meu ver de forma bastante simples. As folhas (se é assim que poderemos chamá-las) que instrumentem o protocolo que estejam completas podem ser microfilmadas e destruídas, procedendo-se da mesma forma e oportunamente com aquela que, por força de dúvida, ficou como retardatária. O problema está em se saber indexar o microfilme da retardatária e das demais, para uma busca futura.

A propósito, não é demais indagar se, uma vez encerrado o Protocolo, passados alguns dias, em algum cartório já houve consulta a ele. Na realidade o protocolo vale enquanto o título não foi registrado, tendo em vista as questões relativas à precedência, é prioridade, mas perde sua importância na medida em que os títulos alcançam os atos de registro ou averbação.

A consulta, portanto, ao referido Livro é episódica e raríssima, pouco importando, assim, que aqui e ali uma "folha" esteja microfilmada em outro rolo ou fora da ordem normal.

Havemos que abstrair, na utilização dos meios modernos de documentação, os rigores formais aplicados quando se trata dos meios tradicionais ou nunca romperemos a barreira do futuro, nunca automatizaremos os Cartórios e sempre os veremos indicados como sinônimos de "museus", como modelos de arcaísmos e de burocracia.

Há, portanto, que se reformular conceitos, que se rever posições até então dogmáticas e há que se enfrentar o futuro com os olhos abertos e com a mente arejada.

PRIORIDADE E VIOLAÇÃO DA PRIORIDADE

Temos acompanhado inúmeras oportunidades em que, através de procedimentos correccionais, ou anotações em termos de correição, os Oficiais têm sido

chamados à atenção e muitas vezes punidos pelo fato de registrarem títulos fora da ordem de sua apresentação.

Exemplificando, por qualquer motivo um Cartório registra uma escritura apresentada dia 10 de agosto antes de outra que foi protocolizada em 7 desse n^os.

A respeito entendemos que algumas considerações devem ser feitas.

Em primeiro lugar a legislação esparsa obriga o registrador a violentar a precedência, quando determina prazo de 48 horas para registro das cédulas de crédito rural ou quando prescreve prazo de 15 dias para o registro das incorporações em condomínio.

Os títulos em que são constituídas hipotecas vinculadas ao Sistema Financeiro de habitação também têm preferência para o registro, não em virtude da inflação que, atingindo a todos, fere, fundo, o credor, a cada dia que passa porque as entidades financeiras não liberam o preço da venda senão depois do registro da hipoteca.

Apura-se, desta forma, que há, de um lado, dispositivos legais imperativos, que devem ser obedecidos, conferindo prioridade e preferência na ordem dos registros e, de outro, a realidade social, impondo, muitas vezes, que o Cartório quebre a ordem normal dos títulos apresentados a registro.

Mas não é propriamente desta situação, de todos conhecida, que pretendemos tratar, ainda que rapidamente neste trabalho.

Referimo-nos especificamente aos casos em que, pelas pessoas envolvidas no título, pelas circunstâncias da própria Comarca, os registradores são pressionados a um atendimento prioritário e diferenciado.

Sabemos todos que nas cidades litorâneas ou naquelas onde o turismo se encontra mais incrementado, não é raro que altas autoridades, adquiram imóveis para recreio ou lazer e, quando apresentam os títulos ao Cartório, em regra, o fazem acompanhados da indisfarçável solicitação de apressamento no registro.

Não há registrador que não tenha recebido pedido nesse sentido; não há registrador que se tenha mostrado infenso ou insensível aos reclamos de uma situação aflitiva, quer de uma pessoa ilustre, quer de um cidadão humilde.

O que parece ocorrer, entretanto, é a ficção que toma conta, desde o descobrimento, deste País, onde prevalece a hipocrisia e a preocupação com as aparências.

Sustenta-se e afirma-se que o registrador deve necessariamente, observar a ordem do protocolo, mas se interfere, por qualquer forma, para que ele, aqui e ali, quando os interesses reclamem, violente a ordem.

Cabe, portanto, indagar como proceder o registrador quanto à ordem do protocolo.

Imaginemos um Cartório que receba 50 títulos num dia e, em 3 dias os tenha examinado, registrando 40 e colocando 10 à disposição dos apresentantes, para a satisfação de exigências.

Se levarmos a ordem do Protocolo ao extremo, não poderia o registrador proceder a registro de qualquer outro título até que aqueles 10 retornassem a seu exame ou que fosse cancelada a sua prenotação por decurso de prazo.

Na prática, entretanto, não haverá quem possa recriminar o Oficial que, tendo encontrado em ordem os 40 títulos, os tenha registrado, devolvendo os 10 restantes e, no dia imediato, registrado tranqüilamente parte dos títulos apresentados no dia imediato, sem se preocupar com aqueles 10 que não pôde registrar.

O que ocorre, pois, na realidade, é que não se deve examinar e dar o registro a títulos com grande celeridade e rapidez quando há uma dezena ou uma centena de outros aguardando o primeiro exame.

Mas, mesmo quando se antecipam o exame e o registro de um título, conferindo-lhe preferência, em função de pressões a que o registrador está sujeito, o que cumpre examinar é se ao lhe dar preferência de registro foi ou não ferida à prioridade de um outro título que, transmissivo ou

criador de direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, se viu afastado pela atitude do Oficial do Cartório.

A nós sempre pareceu que não pode o registrador proceder ao registro, com quebra da ordem do protocolo, a nenhum título quando houver, no Cartório, outro que tenha sido precedentemente apresentado e se refira ao mesmo imóvel. Fora deste caso, o bom senso, o domínio da serventia, o conhecimento das pessoas envolvidas e, enfim, a autonomia de que deve estar investido o Oficial é que deverão ditar o seu procedimento, sem que nos esqueçamos que, pelos prejuízos que causar, responde civilmente, nos termos do art. 25 da Lei de Registros Públicos, que nada mais faz do que repetir os dispositivos do Código Civil.

Há, portanto, que se extinguir uma pseudo-realidade, em que o Oficial está proibido de antecipar registros.

Não pode o registrador, antecipando um registro, dar a um título, em relação a outro, que lhe seja contraditório, a preferência que não detinha. Fora desta hipótese não vislumbramos irregularidade cometida pelo Oficial, salvo, é evidente, as hipóteses de corrupção.

São Paulo, setembro de 1.988.