

SREi – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico

GT – CGJSP – USP – ARISP

Processo 000.04.120426-3 – Pedido de Providências
Interessado: 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

Livros de registro - encerramento.

Ao Exmo. Sr.
Dr. **ANTONIO CARLOS ALVES BRAGA JR.**
Coordenador do GT-SREI,
Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo

Atendendo à deliberação tomada na reunião do Grupo de Trabalho, instituído pela Portaria 12/2013, de 25.2.2013, realizada em São Paulo no dia 26 de março p.p., na sede da ARISP – Associação de Registradores Imobiliário de São Paulo, temos a honra de apresentar a Vossa Excelência, para debates e discussões, proposta de provimento dispendo sobre o encerramento dos antigos livros de registro, nos seguintes termos.

Histórico do pedido

A 29 de novembro de 2004 o registrador paulistano JOELCIO ESCOBAR requereu ao Juízo da Primeira Vara de Registros Públicos da Capital autorização para reproduzir em fichas as transcrições, inscrições e averbações dos livros 4 e 8. Requereu, ainda, a expedição de certidões a partir da reprodução feita em ditas fichas (fls. 6 dos ditos autos).

A 29 de dezembro daquele ano o pleito acabou deferido pelo Dr. VENÍCIO ANTÔNIO DE PAULA SALLES (fls. 16).

Posteriormente, a 13 de janeiro de 2005, o mesmo pedido foi reiterado pelo 3º Registrador da Capital de São Paulo (fls. 19), tendo sido deferido a 2 de fevereiro do mesmo ano, seguindo-se, ao deferimento, pedido idêntico feito pela 4ª Registradora da Capital (fls. 59).

Substituição dos livros em caráter excepcional?

Posteriormente, a 8 de agosto de 2006, a Eg. Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo requereu informações acerca dos pedidos, deixando consignado que o entendimento do R. Órgão se dirigia no sentido de que a substituição pleiteada e deferida somente seria admitida em *caráter excepcional*:

Outrossim, no entendimento deste Corregedoria Geral a substituição pura e simples das anotações no livro pelas anotações nas fichas somente poderá ser admitida, em caráter excepcional, se houver risco concreto, na hipótese específica de deterioração do livro de transcrições pelo seu manuseio (Ofício 1.069/SLG – DEGE 2.1, Processo CG 11.311/2005, subscrito pelo Dr. ÁLVARO LUIZ VALERY MIRRA, fls. 63).

Instados pelo Juiz Corregedor, os registradores, em resposta, informaram em suma o seguinte:

SREi – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico

GT – CGJSP – USP – ARISP

- a) O manuseio, movimentação, manutenção e conservação dos livros é atividade problemática, pois a sua utilização contínua provoca o desgaste e rápida deterioração.
- b) O processo de restauração causa danos irreparáveis às folhas dos livros, com seu endurecimento e quebra.
- c) A prática sucessiva de averbações nas transcrições ou inscrições tem levado ao exaurimento do espaço disponível e à necessidade de aquisição de novos livros para reposição. Porém, as gráficas já não produzem tais livros, dificultando a sua aquisição (fls. 66);
- d) No caso de livros restaurados, as folhas, “apesar de parecerem perfeitas, não mais possuem a mesma resistência do papel novo e o manuseio reiterado pode pôr a perder todo o trabalho feito” (fls. 118);

Livros antigos escriturados mecanicamente – base legal

No decorrer do processo, o 3º registrador de São Paulo lembrou que o art. 3º, § 2º, da Lei 6.015, de 1973, prevê expressamente que os livros podem ser escriturados mecanicamente em folhas soltas. E averba:

Assim, o traslado e a continuação da escritura em fichas nada mais seriam do que a permissão para utilização de livros em folhas soltas escriturados mecanicamente, daí a desnecessidade de anotações conjuntas nos livros antigos e nas fichas novas, uma vez que as fichas nada mais seriam do que a continuação da escrituração dos livros, agora em folhas soltas. (TAKEDA. George. *Informação in* fls. 151 dos autos).

Ponderados todos os argumentos, o magistrado MARCELO MARTINS BERTHE, na titularidade da 1ª Vara de Registros Públicos, prolatou decisão a 2.5.2007, que se acha às fls. 181 e ss. dos autos, do seguinte teor:

Tenho que o sistema de reprodução das transcrições e inscrições por meio de escrituração em fichas, de sorte a evitar o manuseio constante de livros já muito deteriorados, que devem ser conservados, deve ser autorizado, por extensão ao registrador solicitante.

As remissões recíprocas não se farão necessárias porque não se entrevê falta de segurança para os assentamentos, caso seja adotado o procedimento proposto.

De outro lado, o papel apresentado para utilização é de ser aprovado.

Diante do exposto, defiro o requerido pelo Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital, aprovando o papel e dispensando as remissões recíprocas no caso.

A mesma Primeira Vara de Registros Públicos, conforme observou o Dr. JOSUÉ MODESTO PASSOS, já havia ensaiado o encerramento dos livros. Trata-se do → [Provimento 3/1983](#), de Narciso Orlandi Neto, cujo art. 2º previa:

Art. 2º. Com exceção das averbações relativas a imóveis loteados (compromissos e cessões) e das decorrentes de ordem judicial, todas as demais (art. 167, II, e 246 da Lei 6.015/73) serão feitas na atual circunscrição do imóvel, providenciando o cartório, se for o caso, a abertura de matrícula, ainda que nenhum registro deva ser feito.

Como veremos logo abaixo, o fundamento doutrinário da disposição do dito Provimento pode ser encontrado na obra de AFRÂNIO DE CARVALHO.

Posteriormente, os autos foram requisitados pela Eg. Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo (fls. 188) para apreciação de pedido formulado da ARPEN-SP – ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES DE PESSOAS

SREi – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico

GT – CGJSP – USP – ARISP

NATURAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO. O Sr. Corregedor Geral acabou aprovando parecer acerca da conservação do acervo registral daquela especialidade reafirmando as conclusões anteriormente veiculadas e que em suma são:

- a) Autorização para utilização de repositórios alternativos (plásticos), mediante anotações recíprocas nos casos de livros antigos e deteriorados;
- b) No caso de hipóteses excepcionais que possam representar riscos concretos de deterioração dos livros o juiz-corregedor permanente deverá ser consultado (fls. 190 e ss.).

Os autos se acham em arquivo sem qualquer provocação.

Encerramento dos livros antigos

Sumarizado, pois, o procedimento que teve curso na 1ª Vara de Registros Públicos e que se acha arquivado, propomos a Vossa Excelência os seguintes elementos para reflexão a fim de regulamentar a matéria específica no âmbito da gestão documental.

O advento da Lei 6.015, de 1973, acarretou a mudança nos meios de suporte da informação registral, adotando-se o critério do *fólio real*, em substituição aos antigos livros de registro.

Contudo, a mesma lei fixou um “rito de passagem” projetando-se, para um tempo futuro, e sucessivamente, a matriculação dos imóveis que, até seu advento, eram transcritos nos pesados livros de registro. De fato, seria impraticável proceder à imediata matriculação de todos os imóveis de cada cartório de registro de imóveis de todo o país.

Destaque-se que o artigo 297 da LRP decretou expressamente o encerramento dos livros em uso nos seguintes termos:

Art. 297 - Os oficiais, na data de vigência desta Lei, lavrarão termo de encerramento nos livros, e dele remeterão cópia ao juiz a que estiverem subordinados.

Seu parágrafo único previu, ainda, que, “sem prejuízo do cumprimento integral das disposições desta Lei, os livros antigos poderão ser aproveitados, até o seu esgotamento, mediante autorização judicial e adaptação aos novos modelos, iniciando-se nova numeração”.

Para completar o quadro que se desenhou com o advento da atual Lei de Registros Públicos mister reproduzir o artigo 295 do mesmo diploma legal:

Art. 295 - O encerramento dos livros em uso, antes da vigência da presente Lei, não exclui a validade dos atos neles registrados, nem impede que, neles, se façam as averbações e anotações posteriores.

Parágrafo único - Se a averbação ou anotação dever ser feita no Livro nº 2 do Registro de Imóvel, pela presente Lei, e não houver espaço nos anteriores Livros de Transcrição das Transmissões, será aberta a matrícula do imóvel.

É possível sumarizar o quadro normativo nos seguintes termos:

- a) Todos os livros deveriam, sem exceção, ser encerrados, lavrando termo de encerramento e encaminhando cópia ao juiz competente (art. 297).

SREi – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico GT – CGJSP – USP – ARISP

- b) Em caráter *excepcional*, e mediante autorização judicial, os livros antigos poderiam ser aproveitados até seu esgotamento. Neste caso, tais livros antigos deveriam ser adaptados aos novos modelos, “iniciando-se nova numeração” (§ único do art. 197).
- c) Admitiu-se averbações ou anotações posteriores nos antigos livros. Não havendo espaço nos livros anteriores, deveria ser aberta a matrícula correspondente (art. 295).
- d) As averbações deveriam ser feitas à margem do registro anterior, *ainda que contemporaneamente o imóvel pertencesse a outra circunscrição imobiliária* (arg. do art. 169, I, da LRP).
- e) Admitiu-se, também, o descerramento de matrícula como medida de economia interna.

Assim se manifestou a seu tempo MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO:

A lei é bem clara. Ao ser apresentada ao Registro de Imóveis uma escritura, ou instrumento particular, objetivando imóvel que ainda não se acha matriculado é necessário que se abra sua matrícula para nela proceder-se ao registro pretendido.

Portanto, a matrícula deve ser obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro referente a imóvel que se encontre transcrito no antigo Livro 3 (da transcrição das transmissões).

Mas a mesma registradora lançaria a advertência de que não seria correto admitir-se *que somente nesses casos a matrícula pudesse ser aberta*. E continua:

A própria lei determina que não havendo espaço nos livros anteriores pode ser aberta a matrícula. Quando houver fusão de dois imóveis, dando origem a um terreno cuja área é a soma dos dois primeiros é aberta uma nova matrícula. A fusão não é um registro a mais, apenas um pedido de fusão, e há outras ocasiões em que o registrador deveria abrir a matrícula para dinamizar o serviço do seu cartório.

O ideal seria que a partir do momento em que a lei entrou em vigor o cartório parasse e matriculasse todos os imóveis que estivessem transcritos, mas isso seria impossível, o cartório não teria condições de fazer isso. Por isso, o legislador foi sábio e não estipulou um prazo para que isso fosse feito, mas acho que o registrador deve procurar acelerar esse processo para que ao cabo de alguns anos quase todos os imóveis transcritos estejam matriculados.

Pode-se abrir matrícula, por exemplo, quando for solicitada alguma averbação. Não se trata de registro, existe a transcrição de um terreno e o interessado pede a averbação da construção, por exemplo. O ideal é abrir a matrícula do terreno com todos os dados, averbar a construção na matrícula e devolver ao interessado uma certidão do seu imóvel matriculado. Isso vai acelerar o processo.

Outra ocasião em que é possível abrir matrícula é quando for requerida a certidão de alguma transcrição. Nessa hipótese, abre-se cuidadosamente a matrícula com os dados constantes da transcrição; procede-se à busca nos Indicadores Real e Pessoal, transportando, por averbação, os ônus eventualmente existentes e que gravem o imóvel. Finalmente, expede-se a certidão, não da transcrição como foi requerido pelo interessado, mas da matrícula que foi aberta.

Na medida em que o fluxo de serviço permitir, e com as mesmas cautelas já referidas, também se pode abrir a matrícula dos imóveis que se acham transcritos. Esse procedimento vai fazer com que em alguns anos o registrador tenha conseguido matricular a quase totalidade dos imóveis, com evidentes vantagens para a celeridade dos serviços, em benefício do próprio Cartório e dos usuários. (GANDOLFO. Maria Helena Leonel. *Matrícula - uma abordagem prática* in Boletim do IRIB n. 302, jun.2002).

É da tradição do C. Conselho Superior da Magistratura e da Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo admitir a abertura de matrícula *ex officio*, pelo próprio registrador, tendo em vista a economia interna e o cumprimento da lei. Assim, por exemplo, o decidido na → [Ap. Civ. 1.668-0](#), Suzano, j. 11.11.1982, DJ de 5.1.1983, rel. des. BRUNO AFFONSO DE ANDRÉ:

SREi – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico GT – CGJSP – USP – ARISP

Ao contrário do que entende o apelante, está assente o entendimento de que as matrículas podem ser abertas mesmo "ex officio", pelo Oficial do Registro, no interesse do serviço, desde que não haja despesas para os proprietários dos imóveis que assim forem cadastrados. Se podem ser abertas de ofício, é lógico que também o podem a simples requerimento do proprietário, sem que isto imponha qualquer registro ou outro ato registrário.

No mesmo sentido a decisão na → [Ap. Civ. 8.424-0/3](#), Monte Alto, j. 28.3.1988, DJ de 1.6.1988, des. Rel. MILTON EVARISTO DOS SANTOS e na → [Ap. Civ. 9.617-0/1](#), Santa Cruz do Rio Pardo, j. 30.1.1989, DJ de 9.3.1989, rel. des. MILTON EVARISTO DOS SANTOS. Nesta última decisão o v. Conselho reitera o entendimento de que a abertura de matrícula constitui ato de ofício do registrador que pode, em caráter facultativo, “até mesmo de ofício pelo Oficial, no interesse do serviço” proceder à abertura da matrícula.

O début da matrícula – abertura por ocasião do “primeiro registro”.

Analisemos, agora, as disposições legais concernentes ao *début* da matrícula no fôlio real inaugurado com a atual Lei de Registros Públicos. Reza o artigo 176:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

No mesmo diapasão o disposto no art. 228 da mesma Lei:

Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

A expressão *primeiro registro* referido em ambos dispositivos há de ser entendida em seu sentido lato – registro abarcando tanto o ato de registro *em sentido estrito*, quanto averbações e anotações. Não tem sentido fiar-se na literalidade da lei para endereçar a prática de tais atos de averbação aos antigos livros, já que alguns deles representam notas características de *principalidade*, ocasionando importantes mutações jurídico-reais, como nos conhecidos casos de cisão, fusão e incorporação de sociedades (art. 234 da Lei 6.404, de 15.12.1976 e art. 1.113 c.c. art. 2.033 do CC), de caução locatícia (art. 38, § 1º da Lei 8.245, de 18.10.1991), de averbação de penhora com os efeitos potencializados com a reforma do CPC (art. 659, § 4º do CPC), etc.

Tal circunstância não passou despercebida pelo atento AFRÂNIO DE CARVALHO, que em sua conhecida obra deixou consignado o seguinte:

O vocábulo registro foi empregado pela lei em sentido lato de primeiro assento, seja este de inscrição ou de averbação, como acontece em diversas passagens do seu texto, assinaladas no capítulo da terminologia do registro. Assim que surgir o primeiro título, decorrente de não importa qual evento, ensejará a matrícula, o que redundará no gradativo ingresso de todos os imóveis no fôlio real, fim visado pela lei. Como a lei considerou desnecessário pretender atingir esse fim de uma só vez, determinando a matrícula simultânea de todos os imóveis, por ser inviável para o cartório transportá-los coletivamente para o *registro geral*, contentou-se em aguardar prudentemente que se desse qualquer movimento em relação a cada um deles para então aproveitá-lo para o encaminhamento ao livro. (CARVALHO. Afrânio. *Registro de Imóveis*. 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 434).

Em outra passagem, registra: “se o que a lei quer é o enquadramento dos imóveis no novo regime, impõe-se admitir toda oportunidade para a realização desse fim” (*A matrícula no Registro de Imóveis*. In RDI 5-34, jan./jun. 1980).

SREi – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico GT – CGJSP – USP – ARISP

Já a outra questão – encerramento dos livros antigos – a lei foi peremptória: determinou-o atingindo até mesmo os que se achavam em uso. Toda e qualquer interpretação que se faça do conjunto normativo supra indicado há de levar em consideração tal comando legal.

O mesmo Afrânio de Carvalho nos dá uma chave interpretativa:

Essas disposições [aludia aos arts. 169, I e 295 da Lei] dizem respeito a loteamentos e incorporações formalizados antes de sua vigência e têm caráter transitório, conforme se adverte no capítulo concernente aos direitos registráveis. Só a transitoriedade leva a tolerá-las, pois envolvem uma contradição nos termos, já que um livro não pode, ao mesmo tempo, estar encerrado e... aberto. Por contrariarem o fim manifesto da lei, as averbações residuais interpretam-se estritamente. Se o que a lei quer é o enquadramento dos imóveis no novo regime, impõe-se admitir toda oportunidade para a realização desse fim: *interpretatio illa sumenda quae magis convenit subjectae materiae*.

De acordo com essa inferência, ao verificar-se qualquer ocorrência relativa ao imóvel, seja transmissiva, onerativa ou modificativa de direito, o título concernente a essa ocorrência determinará automaticamente a abertura da matrícula, sendo depois lançado ao pé desta, no lugar que lhe compita. Essa lugar será indicado pelo que constar do registro anterior, pois a manutenção da ordem cronológica dos assentos tem relevância jurídica no registro geral.

Averbações e a ruptura do trato sucessivo

A averbações na origem sempre foram causadoras de complexos problemas. De fato, o descerramento de novas matrizes deve ocorrer no cartório da situação do imóvel, por ocasião do primeiro registro (art. 176, § 1º, I da LRP), feito com base em certidão expedida pelo Registro da circunscrição anterior (art. 229 da LRP).

Por outro lado, não há, na lei, qualquer prescrição que obrigue a *retro comunicação*, ao Cartório de origem, dando notícia da abertura da matrícula na nova circunscrição. Não são desconhecidos os episódios de inauguração de dupla cadeia filiatória quando, por exemplo, se inove a descrição de um imóvel por ato de averbação à margem da transcrição de origem com o imóvel já matriculado na outra circunscrição. Não há, igualmente, previsão legal para requisitar certidão negativa de abertura de matrícula na circunscrição atual como requisito de segurança para a prática dos atos na origem.

Caso particularmente delicado é o das averbações de penhora, arresto, sequestro, que podem ser feitas na origem (art. 659, § 4º do CPC) com o imóvel já matriculado na outra... A “presunção absoluta de conhecimento por terceiros” – na dicção da lei processual – fica alvejada e o terceiro desarmado de um elemento fundamental da publicidade registral – o efeito de eficácia real da constrição judicial averbada.

Ademar Fioranelli toca no problema:

Em casos concretos, em que os Cartórios de Registro de Imóveis são instalados, estes, reiteradamente, elaboram notas devolutivas determinando que todo e qualquer ato de averbação seja praticado na origem. Tal procedimento causa um grande transtorno aos usuários do serviço, que terão que solicitar uma certidão do Registro de Imóveis da atual circunscrição para comprovar a não abertura da matrícula e depois dirigir-se à anterior, solicitar as averbações exigidas...

Adotar o procedimento de se exigir que todas as averbações sejam feitas na origem, de plano dobra o trabalho desenvolvido na atividade registral porque, ao invés de um, dois registradores terão que qualificar o título – um para averbação e o outro para o registro, desdobrando o prazo necessário, com a necessidade de quatro certidões: uma de origem sem averbação, uma do destino com a negativa de abertura de matrícula, outra de origem com a averbação e outra do destino com o registro consumado. O usuário teria que se deslocar várias vezes entre as duas circunscrições imobiliárias. Se tudo fosse feito no destino nada disso seria necessário.

Além do mais, não há dispositivo de lei tornando obrigatórias as averbações na origem, já que uma leitura atenta do artigo 169 da Lei 6.015/73, em confronto com o artigo 176, § 1º, I, da mesma Lei, nos leva a conclusão diversa. O dito artigo 169 estabelece a regra geral, que é a realização dos atos no Cartório de situação do imóvel e, em ressalva, permite as averbações na origem. Esse dispositivo introduz uma exceção à competência territorial e, como tal, deve ser

SREi – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico GT – CGJSP – USP – ARISP

interpretado restritivamente. Em suma, trata-se de uma disposição permissiva e não uma expressa vedação legal. Vale ressaltar que o artigo 176, §1º, I, determina que a matrícula deva ser aberta por ocasião do primeiro registro. Ora, se o usuário já possui o título hábil para o registro e requereu a realização do mesmo, não é razoável que se recuse e determine sejam as averbações levadas a efeito na circunscrição imobiliária de origem, o que seria a própria negação do princípio da eficiência.

Pela ótica da segurança jurídica – e consequente responsabilidade civil do registrador –, não há dúvida de que as averbações e o registro devam ser qualificados e executados por um único Oficial. Caso contrário, num caso de processo disciplinar por falha do serviço, o Poder Judiciário teria que verificar o grau de culpa de cada um dos registradores e decidir qual seria o responsável, o que vai de encontro com o princípio da economia processual.

Em outras ocasiões é o registrador do antigo Cartório Registral que se nega a praticar qualquer ato de averbação, sob a alegação de que a competência territorial não mais existe e, da mesma forma, causando transtornos aos usuários, quando deveria privilegiar o acesso dos títulos ao sistema do registro predial. (Fioranelli, Ademar. *A matrícula no Registro de Imóveis – problemas e soluções*. Mim., no prelo, 2013).

Conclusões

Da exposição, podemos tirar as seguintes conclusões:

- a) O manuseio dos antigos livros põe em risco a sua higidez. A sua contínua utilização provoca desgaste e deterioração.
- b) Os antigos livros de registro foram simplesmente encerrados, com lavratura de termo de encerramento pelo juiz competente.
- c) A excepcionalidade da utilização dos antigos livros vem confirmada pelo § único do art. 297, que exige expressa autorização judicial para sua utilização “até o seu esgotamento”, “iniciando-se nova numeração”.
- d) Ainda excepcionalmente, as averbações ou anotações posteriores seriam toleradas, mesmo nos casos em que o imóvel tivesse passado a pertencer a outra circunscrição.
- e) A excepcionalidade cessa no momento em que não houver espaço nos antigos livros.
- f) Compete ao Oficial do Registro de Imóveis a manutenção e conservação do acervo – livros de registro, etc. – respondendo por sua ordem. Admite-se a digitalização do acervo para fins de segurança, nos termos do da Recomendação CNJ 9/2013.

Em vista das conclusões, sugerimos a edição de provimento pela Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo dispondo sobre:

- a) Encerramento *definitivo* dos antigos livros de registro, com a vedação de prática de todo e qualquer ato.
- b) A digitalização de todos os livros, segundo os critérios técnicos previstos na Resolução CONARQ (abril de 2010) e no Provimento CG 42/2012 (item 280, I, Cap. XX das NSCGJSP). Geração de representantes digitais – matriz (arquivada em locais seguros) e derivadas de acesso, para uso contínuo.
- c) Higienização, lacração e depósito em local seguro e certificado por autoridades competentes.

SREi – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico
GT – CGJSP – USP – ARISP

- d) Determinação de que todos os atos de registro em sentido lato (registro e averbações) devam ser praticados no cartório que detenha a competência legal territorial na data da rogação.

Submeto estas considerações à superior avaliação de Vossa Excelência, com os meus cumprimentos.

São Paulo, setembro de 2013.

DANIELA ROSÁRIO RODRIGUES, Registradora.

SÉRGIO JACOMINO, Registrador.