



Outros Registros e Tabelionatos

Este material explora os principais aspectos do Registro de Títulos e Documentos, do Registro de Imóveis e do Tabelionato de Protestos, analisando seus fundamentos legais, práticas operacionais e relevância no contexto dos direitos patrimoniais e das garantias legais.

Propósito

Apresentar uma visão integrada dos serviços de registro público e notarial, destacando suas funções, procedimentos e impactos jurídicos na conservação, publicidade e autenticidade dos atos.

Objetivos

- Analisar os fundamentos, efeitos e procedimentos do registro de títulos e documentos.
- Examinar os elementos essenciais e os procedimentos do registro de imóveis.
- Compreender o funcionamento do tabelionato de protestos e sua relação com os títulos de crédito.

Introdução

Este conteúdo apresenta uma visão abrangente dos serviços notariais e de registro, abordando inicialmente os aspectos gerais do Registro de Títulos e Documentos, seus efeitos, a função de publicidade, os registros para fins de conservação, além da escrituração e qualificação registral.

Em seguida, aprofunda-se no Registro de Imóveis, explorando suas atribuições, os tipos de assentos, os objetos de registro e averbação, os títulos registráveis e as etapas do procedimento registral, como matrícula, prenotação e processo de dúvida.

Por fim, são tratados os fundamentos do Tabelionato de Protestos, com destaque para os conceitos centrais, o serviço de protesto de títulos e documentos e a função dos títulos de crédito.

Funções, importância e competência

Luiz Guilherme Loureiro explica que a principal função do Serviço de Registro de Títulos e Documentos, mas não a única, é dar publicidade aos direitos pessoais ou obrigacionais, notadamente à circulação desses direitos ou, mais exatamente, ao tráfico jurídico-creditício.

Não se registra exatamente os títulos, documentos e instrumentos privados considerados como suportes, mas sim os direitos, atos ou relações jurídicas nele contidos. Outra função, é o registro de qualquer documento, com a finalidade de conservação.

O registro para fins de conservação, segundo Loureiro, é anômalo.



A publicidade própria dos Registros jurídicos sempre tem como finalidade propiciar a oponibilidade dos atos jurídicos, isto é, possibilitar que as relações jurídicas sejam cognoscíveis de terceiros e, dessa forma, que estes devam suportar esta realidade no momento em que exercitarem seus direitos.

LOUREIRO, S/D.

Não se deve confundir a função do registro de títulos e documentos com as de registro de imóveis. Sendo que esta tem principal a constituição, modificação ou extinção de direitos reais imobiliários e ainda garantir a eficácia erga omnes de tais direitos e também de determinados direitos pessoais, ônus e encargos que recaem sobre os bens imóveis.

Ao contrário, no registro de títulos e documentos, “não se visa constituir direitos, mas sim, em regra, possibilitar a oponibilidade de relações jurídicas a terceiros. Com o fim do formalismo e a consagração do princípio contratual da liberdade de formas, a necessidade da publicidade de atos jurídicos se fez sentir, não apenas para fins probatórios, mas também para efeitos e oponibilidade de direitos”.

Não apenas títulos e instrumentos podem ser registrados, mas todo e qualquer documento, independentemente de seu conteúdo ou da sua natureza jurídica. Além dos títulos e contratos estabelecidos expressamente em lei, serão aceitos ao registro, de acordo com Loureiro, outros títulos, instrumentos e papéis. Por isso, afirma-se que registro de títulos e documentos possui competência residual: “todo documento que não for registrável em outros serviços poderá ser inscrito no serviço em tela”. Além disso, poderão ser registrados títulos inscritíveis em outros serviços, mas para outros fins, como a conservação ou preservação do documento.

Diante disto, Loureiro explica que o registro de títulos e documentos tem como funções essenciais: a publicidade e a conservação de documentos em sentido amplo. Portanto, trata-se de um registro fundamental para segurança jurídica dos negócios jurídicos e cujo potencial, não é completamente utilizado pelos operadores do Direito.

O registro de títulos e documentos não atende somente os interesses das partes, mas sobretudo o da sociedade e sua necessidade de obter informações e assegurar a conservação de dados relevantes.

No ordenamento jurídico brasileiro, o Registro é “uma instituição pública colocada a serviço das partes ou demais interessados, mas com efeitos dirigidos a proteger direitos de terceiros alheios aos negócios jurídicos por aqueles outorgados”. Diante disto, Loureiro pontua que o registro se confunde com a própria publicidade jurídica, que pode ser considerada, um dos princípios fundamentais e a sua própria expressão, “como instituto destinado a irradiar os direitos e situações jurídicas para fins de produção de efeitos em face de terceiros”.

É um mecanismo de tutela preventiva de direitos, por meio do qual um órgão estatal estabelece um controle de legalidade mais ou menos aprofundado de determinados atos, fatos, e negócios jurídicos considerados relevantes para a sociedade, tal mecanismo que é integrado pelo registro, observa o princípio da segurança jurídica implícito em na Constituição Federal. No caso do RTD (Registro de Títulos e Documentos), sua competência é atribuída pela lei de registros públicos, segundo a qual, compete ao agente estatal, a realização dos registros e atos previstos nos artigos 127 e 129 da Lei 6.015/73, além de expedir notificações.

Cabe ao oficial realizar registros dos títulos e documentos, previstos nos artigos 127, I a IV e 129, números 2,3,5 e 9, da mesma lei. Bem como as inscrições das garantias reais sobre bens imóveis, as garantias pessoais (como penhor, alienação fiduciária, reserva de domínio, carta de fiança), a cessão de crédito e outras relações jurídicas que podem repercutir no patrimônio ou na esfera de direito de terceira pessoa.

O registro de títulos e documentos permite, de acordo com Loureiro, a proteção dos interesses privados e ao mesmo dos interesses da sociedade, principalmente de credores e de todos que interferem no tráfico jurídico, ao possibilitar, por exemplo, que o detentor de capital saiba se o futuro devedor possui bens livres para garantir o crédito que pretende.

Salienta-se que determinados documentos interessam apenas às partes, por não se referirem a direitos reais de garantia ou a contratos cujos efeitos possam afetar terceiros. Não se pode esquecer que o registro possui competência residual podendo, assim, servir de repositório de documentos que interessam exclusivamente às partes, seja para conservação de meios de prova ou de quaisquer outros documentos que não diz respeito à terceiros.

Por tal razão, o legislador obriga o registro de determinados títulos e instrumentos nos serviços de seus domicílios, quando produzirem efeitos perante terceiros. “Assim o faz para possibilitar a ampla publicidade: o interessado não precisa pesquisar os registros constantes de todos os serviços de RTD do país para ter acesso aos documentos que procura, basta se dirigir ao cartório do domicílio da parte”.

De acordo com a legislação, cabe ao oficial de RTD, efetuar o registro dos seguintes documentos:

- 1) Os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3.
- 2) Os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos.
- 3) As cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado.
- 4) Os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições.
- 5) Os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária.

6) Todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal.

7) As quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam.

8) Os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.

9) Os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Como estabelece o § único, artigo 128 da lei 6.015/73, cabe ao registro de títulos de documentos a realização de qualquer registro que não forem atribuídos expressamente a outro ofício. Trata-se, portanto, da chamada competência residual.

Para obtenção de presunção legal de fraude à execução, o exequente deve efetuar a averbação da certidão de existência de ação ou fase executiva, no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade. Assim, Loureiro explica, o RTD PE competente para esta averbação quando dor requerido pelo interessado, pois os efeitos mencionados apenas são oponíveis, no que diz respeito aos bens moveis e determinados direitos patrimoniais do executado, quando o título judicial acede à publicidade jurídica.



O título judicial também pode ser averbado no RCPJ, para fins de presunção de fraude à execução na venda Ed ativos do patrimônio de sociedade simples e empresário individual de responsabilidade limitada (além de associações e fundações) ou de quotas e haveres de sócios das sociedades simples.

—

LOUREIRO, S/D.

Cabe-nos trata ainda do princípio da territorialidade no Registro de Títulos e Documentos, que para Loureiro, está ligado ao princípio da publicidade. Para que as pessoas possam obter informações relativas à determinado imóvel ou determinada pessoa, é necessário que saivá onde encontrá-las. Se o registro do imóvel ou da pessoa pudesse ser feito em qualquer serventia, seria quase impossível tornar a publicidade efetiva.

Por esta razão o artigo 12 da Lei 8935/94 estabelece: “aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutela compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas”.

Nesse sentido, a regra da territorialidade se aplica aos oficiais de registro de imóveis e oficiais de registro civil das pessoas naturais. E apesar de no início do texto normativo ter referência ao oficial de títulos e documentos, o legislador não o incluiu quanto trata do limite territorial para a pratica de atos registraes e deixa claro que os registros poderão ser lavrados por qualquer oficial de registros e documentos da comarca do

domicílio das partes.

A lei 6.015/73 por sua vez, determina que os atos elencados nos artigos 127 e 129 serão registrados no domicílio das partes e, quando elas residirem em circunscrições diferentes, o registro deve ser feito em todas elas. “Como o Oficial de Registro de Títulos e Documentos tem competência residual e também atribuição para o registro de documentos para fins meramente conservatórios, entendemos, como exposto no item supra, que tais registros não são redigidos pelos limites territoriais, salvo, quanto aos primeiros, destinarem-se a produzir efeitos perante terceiros, vale dizer, os atos em que a publicidade é essencial e, consequentemente, o registro é obrigatório devem observar a territorialidade. Outros atos que apenas interessam às partes, isto é, não produzem efeitos na esfera de interesse de terceiros, não precisam observar, a nosso ver, os limites territoriais do município do domicílio das partes, ou de todos eles, quando estas forem domiciliadas em vários municípios”.

Observa-se ainda que o CNJ declarou ilegais as notificações via postal expedidas por cartórios de títulos e documentos para municípios de estados diversos de suas respectivas sedes, em observância ao princípio da territorialidade.

Os efeitos do registro, a publicidade e registro para fins de conservação

O conhecimento da celebração de um ato jurídico pelos demais membros da comunidade e da consequente titularidade de obrigações e direitos é uma necessidade que já se fazia presente em civilizações antigas. Esta evolução é observada nos sistemas de publicidades de outros atos e negócios jurídicos, com o fim do formalismo e consagração da liberdade de formas. No direito francês, segundo Luiz Guilherme Loureiro, as formalidades de prova nasceram no mesmo período que as formas de publicidade, ou seja, com a edição das Ordenações Moulines de 1566. Nessa época – século XVI -, a publicidade ocorria com a afixação de editais e com o registro em matéria comercial e tinha como objeto a cessão de bens, a constituição de sociedades e as modificações do regime matrimonial dos comerciantes.

No Brasil, o Serviço de Registro de Títulos e Documentos surgiu em 1871 e foi aperfeiçoado com a edição da lei 6.015/1973. Trata-se de um registro jurídico: a noção de publicidade jurídica constitui o eixo central do nosso direito registral. Loureiro afirma que todo o sistema de registro se desenvolve em torno de regras básicas dentre as quais:

- 1) A cognoscibilidade legal, que implica a presunção de conhecimento por todos do conteúdo registral, uma vez que os efeitos jurídicos que interessam à esfera de diversos sujeitos não podem depender do conhecimento efetivo ou de fato da informação publicada.
- 2) A da possibilidade de conhecimento efetivo, uma vez que a cognoscibilidade legal não exclui, mas, ao contrário, compreende também a possibilidade de conhecimento específico.
- 3) A de efeitos jurídicos substantivos, por força da qual a publicidade jurídica registral produz, por si mesma, consequências de direito material que derivam diretamente do ato, direito ou situação jurídica registrado como é o caso da oponibilidade ou eficácia em relação a terceiros dos atos e negócios jurídicos.

A publicidade contribui, segundo Loureiro, para a segurança dinâmica, ao fornecer dados sobre o conteúdo de contratos, títulos e outros documentos e possibilitar a conservação de meios de prova. Assim, as pessoas podem ter informações importantes para a realização de seus negócios e contratos, o que traz estabilidade às relações jurídicas e econômicas.

A principal finalidade do registro, pontua Loureiro, é garantir a publicidade, ou seja, o conhecimento por todos da sociedade no que diz respeito ao teor destes papéis. Um dos principais efeitos da publicidade é assegurar a eficácia de alguns instrumentos perante terceiro. Nesse sentido o Código Civil estabelece: “Art. 221. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público. Parágrafo único. A prova do instrumento particular pode suprir-se pelas outras de caráter legal”.

Segundo o princípio da relatividade: “os contratos vinculam apenas as partes”. Porém, certos contratos produzem efeitos que podem atingir interesse de terceiros, como na cessão de direitos, na fiança e nos contratos de natureza real. E por produzirem efeitos perante terceiros é que se impõe o registro de tais instrumentos.

Dessa forma, Loureiro ensina que antes de examinar a natureza dos títulos a serem inscritos, é preciso saber os efeitos do registro. “O princípio geral é de que os contratos produzem efeitos apenas entre os contratantes, não aproveitando ou prejudicando terceiros, salvo expressa previsão legal” (princípio da relatividade do contrato).

Outros tipos de registro produzem efeito meramente de conservação do documento, que fica arquivado no banco de dados da serventia. Diante da necessidade, a parte pode requerer a certidão, que tem o mesmo valor legal do documento original, salvo para fins de apresentação como título no Serviço de Registro de Imóveis.

Loureiro explica que os registros com a finalidade de conservação é facultativo e deve ter pedido expresso da parte. Quando se tratar de transcrição facultativa, é feita menção expressa a essa circunstância, consignando-se livro e folha, ou microfilme, assim como se trata de ato praticado no **Registro de Títulos e Documentos**.

Se o registro é facultativo, segundo Loureiro, é porque não há interesse público na obtenção de informação contida no documento, tratando-se assim, de um registro anômalo, porque não é uma verdadeira publicidade jurídica, mas uma formalidade de preservação e perpetuação do documento.

Nas palavras de Loureiro:

“

[...] não há necessidade, portanto, de publicidade formal (acesso de qualquer pessoa às informações registradas), porque inexistente publicidade material. Portanto, podemos concluir que a divulgação do documento registrado em nada contribuirá para a prevenção de litígios ou para assegurar a paz social, uma vez que seu conteúdo não interessa a terceiro ou ao tráfico jurídico e econômico (segurança jurídica).

—

LOUREIRO, S/D.

Escrituração e qualificação registral

Luiz Guilherme Loureiro ensina que, **apresentado um título ou documento para registro ou averbação, deve ser protocolado**. No protocolo é anotada a data da apresentação, mediante um número de ordem que seguir imediatamente, a natureza do instrumento ou documento (contrato de cessão de crédito, de penhor, etc.), a espécie de lançamento a fazer (registro integral, resumido ou averbação) e o nome do apresentante,

reproduzindo-se as declarações referentes ao número de ordem, data e espécie de lançamento no corpo do título ou documento apresentado.

Feito o protocolo, o instrumento ou documento deve ser registrado ou averbado no respectivo livro. Feito o registro ou averbação serão declarados no corpo do título o número de ordem, data e espécie de assentamento, devendo o oficial ou preposto autorizado rubricar todas as folhas do título.

O exame de qualificação, segundo Loureiro, é mais sucinto no Registro de Títulos e Documentos, porque o que se inscreve não é negócio jurídico baseado no documento ou instrumento, mas apenas o título. Alguns defendem, que não há necessidade de exame de formalidades legais, uma vez que até mesmo o documento falso pode ser registrado, quando houver pedido do apresentante.



Na opinião de Loureiro, os princípios da legalidade, da validade e da eficácia dos registros públicos **obrigam o exame da qualificação, ainda que superficial (sumário)**. Sendo obrigação do registrador verificar, por exemplo, se estão presentes os requisitos extrínsecos do título como a assinatura das partes quando se tratar de acordo de vontades.

Diante da exigência legal de registro imediato, não se pode deixar de observar os requisitos legais, ainda que sumariamente. As normas da Corregedoria vedam o registro de título, documento ou papel que não apresente as formalidades legais exigidas. Se houver **suspeita de falsificação, o oficial pode, segundo Loureiro, sobrestar o registro**, depois de protocolizado o título, documento ou papel, até que notifique o apresentante. Se falsificação for evidente, o documento será encaminhado, após protocolizado, ao juiz corregedor permanente, para adoção das providências cabíveis. Se mesmo assim o apresentante insistir, o registro será feito com a nota de ocorrência, podendo, todavia, o oficial submeter a dúvida ao juiz competente e notificar o signatário

para assistir ao registro mencionando as alegações aduzidas.

Além dos livros obrigatórios e comuns às serventias, no Registro de Títulos e Documentos existem os seguintes livros:

- a) Protocolo para apontamento de todos os títulos, documentos e papéis apresentados, diariamente para serem registrados ou averbados.
- b) Para trasladação integral de títulos e documentos, sua conservação e validade contra terceiros, ainda que registrados, por extratos, em outros livros.
- c) Para inscrição, por extratos, de títulos e documentos a fim de surtirem efeitos em relação a terceiros e autenticação da data (dispensável quando serviço utilizar sistema de microfilmagem ou digitalização de imagem).
- d) Indicador pessoal.

Luis Guilherme Loureiro afirma que os livros podem ser desmembrados, mediante autorização do juiz corregedor permanente, para escrituração das várias espécies de atos, sem prejuízo, da unidade do protocolo e de sua numeração, com as recíprocas menções. O desdobramento também é permitido, nessas condições, quando por acúmulo de serviço, tenha-se a necessidade de que os registros em mais de um livro simultaneamente. Os livros desdobrados terão indicadores E,F,G,H e assim por diante, precedidas de outra indicação referente ao livro originário (A, B, C...).

Todos os livros de Registro de Títulos e Documentos, segundo Loureiro **terão 300 (trezentas) folhas ou mais as necessárias para que complete o expediente do dia em que esse número tenha sido atingido.** “Na parte superior da página de cada página do livro serão escritos o título, a letra com o número e o ano em que começar.

O livro “A” deverá conter, ainda, colunas para a indicação do número de ordem, dia e mês, natureza do título e qualidade do lançamento, nome do apresentante, e par anotações e averbações. O número de ordem será contínuo e tenderá ao infinito”.

O livro “B”, antes de cada registro, terá lançado, o número de ordem, a data do protocolo e o nome do apresentante, com colunas para as declarações de números de -ordem, dia e mês, transcrição e, anotações e averbações. A escrituração deve ser contínua sendo proibido por lei o registro de folhas soltas, seja reservada uma folha para cada registro.

O livro “D” deve ser dividido alfabeticamente para a indicação do nome de todas as pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurem nos livros de registro e deve conter, além dos nomes das pessoas, a indicação (se possível) do RG e CPF, referências aos números de ordem e páginas dos outros livros e anotações. Loureiro ressalta-se que este livro pode ser substituído por sistema de fichas.

O Oficial, caso prefira, pode realizar o registro por meio de microfilmagem ou digitalização dos documentos e instrumentos protocolados. Nessa hipótese, os documentos serão lançados pela ordem de apresentação no livro “a” e, na sequência, microfilmados ou digitalizados resultando cada fotograma como uma folha solta do livro correspondente ao registro.

De acordo com Loureiro, o registro integral dos documentos:



Consistirá na transladação destes, com a mesma ortografia e pontuação, com referências às entrelinhas ou quaisquer acréscimos, alterações, defeitos ou vícios que tiver o original apresentado e, bem assim, com menção precisa aos seus característicos exteriores e às formalidades legais.

—

LOUREIRO, S/D.

As transcrições dos documentos mercantis que forem levados a registro, pode ser feita na mesma disposição gráfica em que estiverem escritos, se o interessado assim quiser.

Realizada a transladação do livro “B”, “não deverá ser deixado, em seguida, nenhum espaço em branco, procedendo-se ao encerramento na última linha; a seguir será lançada a assinatura por inteiro do oficial, seu substituto legal ou escrevente designado autorizado”.

Os registros devem ser efetuados no prazo de vinte dias contados a partir da assinatura dos instrumentos ou documentos. Quando observado o prazo legal, os efeitos do registro retroagem à data do documento. Por outro lado, o documento levado à registro após os vinte dias não pode ser recusado pelo registrador, porém, feito o registro, os efeitos não retroagem, começando a valer a partir da data do registro.



Eventual terceiro de boa-fé que tenha adquirido o bem empenhado antes do registro do penhor não poderá ter seu bem perseguido pelo credor em caso de insolvência do devedor pignoratício.

—

LOUREIRO, S/D.

O registro pode ser cancelado por força de sentença ou de documento autêntico de quitação ou de exoneração do título registrado.

Nessas situações, o oficial certificará, na coluna das averbações do respectivo livro, o cancelamento e a razão dele, mencionando o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão, de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo.

Premissa

Luiz Guilherme Loureiro ensina que o serviço de registro de imóveis, como os demais serviços notariais e registrais, tem como finalidade assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. Note-se que o registrador é um profissional do direito que possui fé pública, “a quem é delegado o exercício da atividade de registro. O registrador tem o dever de prestar os serviços a seu encargo de modo adequado, observando rigorosamente os deveres próprios da delegação pública em que estão investidos, a fim de garantir a autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas”.

Considera-se que o serviço prestado de maneira adequada é aquele que atende ao interesse público e corresponde às exigências de qualidade, continuidade, regularidade, eficiência, atualidade, generalidade, modicidade, cortesia e segurança. Loureiro explica que por atualidade do serviço se entende que o uso de métodos, instalações e equipamentos que correspondam a padrões de modernidade e avanço tecnológico, assim como a sua ampliação, conforme as necessidades dos usuários e em apoio ao serviço jurídico do registrador e seus prepostos. Para isso, os registradores de imóveis precisam adotar boas práticas de governança corporativa do setor público administrativo e aquelas disseminadas pelas entidades de representação institucional. Por serviço eficiente se entende aquele que é prestado de maneira ágil, zelando o registrador pela celeridade de seu encargo e devolução dos documentos aos interessados, devidamente inscritos ou para os fins de cumprimento de eventuais exigências, em prazos menores aos limites estabelecidos por lei.

Loureiro afirma que os oficiais de registro de imóveis possuem de:



Independência jurídica no exercício de suas funções e exercem essa prerrogativa quando interpretam disposição legal ou normativa.

LOUREIRO, S/D.

A responsabilidade pelos danos causados a terceiros, por atos praticados pela serventia, independe da responsabilização administrativa. Apenas se considera falta disciplinar, a receber punição, a conduta dolosa, ou praticada com imprudência, negligência ou imperícia.

De acordo com o artigo 12, da Lei 8.935/94, o Oficial de Registro de Imóveis tem competência para a prática de registro de direitos reais relativos a imóveis situados em determinada circunscrição geográfica, além da prática dos atos previstos no artigo 167, da Lei 6.015/73. As duas leis definem a função registral, a sede dos serviços registrais imobiliários, estabelecem a organização desse serviço, o procedimento desde a recepção e prenotação do título até o seu registro e consagram os princípios que embasam o sistema registral.

Como mencionado, o princípio da publicidade registral é fundamental nos registros que seguem o modelo germânico, como o sistema brasileiro. A publicidade pode ser definida, segundo Loureiro, como a “garantia dos direitos reais inscritos e, tal como estão inscritos, da pessoa que consta como titular registral; e ainda como garantia da tutela dos interesses daqueles que, confiando nas informações constantes do registro, realizam negócio jurídicos imobiliários”. Assim, a publicidade registral, gera presunção de veracidade e

integridade para todos que confiam no registro e inscreve o título de aquisição do imóvel. Por publicidade registral Loureiro entende a “publicidade jurídica que é obtida por meio da inscrição de um título específico em um órgão específico denominado registro”.

Considerando o que estabelece o artigo 167, da Lei 6.015/73, a publicidade registral imobiliária tem como “objeto situações jurídicas de transcendência real, isto é, circunstâncias inerentes e duradouras que afetam os imóveis”. Estas circunstâncias, segundo Loureiro, podem ser referir a:

- 1) Objeto, como as construções, plantações, volumes edificáveis, estado ecológico etc.
- 2) Ao direito, como gravames, afetações, cargas, condições, substituições, reservas, proibições de dispor, convenções de condomínio etc.

As situações jurídicas imobiliárias, nas palavras de Loureiro: “são circunstâncias que afetam de maneira inerente e estável um imóvel”. Sendo que a inerência e a estabilidade são as qualidades que caracterizam as situações jurídicas imobiliárias perante determinadas condutas que tem o imóvel como objeto. Segundo Loureiro, a prestação é, por natureza, externa ao bem e transitória, esgotando-se em si mesma.

Loureiro prossegue, explicando que, o direito real é “uma circunstância estável da coisa, que afeta a sua substância no mundo jurídico, deixando-a sob o poder imediato de uma pessoa que o exerce de forma monopolística”. Porém, existem outras situações jurídicas que também pode chegar ao registro de imóveis e que não dizem respeito ao direito real, tais como: contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação, proibições de dispor, condições, cargas reais, afetações, estado ambiental ou ecológico, convenções de condomínio, etc. Apesar de terem naturezas diversas, tais circunstâncias têm em comum a estabilidade e a inerência.

No regime de publicidade registral, que diz respeito a presunção de veracidade – preferência – tutela de terceiro de boa-fé -, se não aplica apenas aos direitos reais, mas a qualquer situação jurídica inscrita, independentemente da sua natureza.

A publicidade do registro pode se manifestar de suas maneiras diferentes:

- 1) A manifestação por exibição dos livros de registro.
- 2) Manifestação do conteúdo do registro mediante expedição de certidão.

Atribuições, assentos registrais, objeto do registro, atos objeto de averbação

O Serviço de Registro de Imóveis, tem como função, de acordo com Luiz Guilherme Loureiro tornar público os direitos imobiliários, bem como outras informações relevantes à situação jurídica de bens imóveis e dos respectivos titulares de direitos reais, de maneira que garanta a validade, autenticidade e eficácia dos negócios jurídicos que tenham tais direitos como objeto. Diante disto, “todo ato ou negócio jurídico constitutivo, translativo, modificativo ou extintivo de direitos reais sobre imóveis deve ser inscrito no Registro de imóveis”.

Assim, o registro de imóveis tem como atribuição básica, constituir o cadastro de todas as informações jurídicas/reais relativas aos imóveis situados em determinada circunscrição imobiliária, além daqueles negócios jurídicos expressamente previstos na legislação.

Loureiro explica que tanto o registro quanto a averbação dos atos e negócio jurídicos referentes à imóveis são obrigatórios e devem ser realizados no cartório em cuja circunscrição o bem se encontra. Não há previsão legal expressa sobre a penalidade para a omissão do registro, porém, a sanção é a não aquisição do direito real pretendido, isto é, a ineficácia deste direito real ou a impossibilidade de o proprietário dispor do bem.

Dessa maneira, por exemplo, quando não se registra a escritura pública de compra e venda de imóvel, não se adquire a propriedade. Nos atos entre vivos, se transfere a propriedade por meio do registro do título de registro de imóveis, enquanto não houver registro da escritura pública, o alienante continua a ser considerado proprietário do imóvel.



Também são constituídos por meio do registro, outros direitos reais como: usufruto, a superfície, a hipoteca, a servidão, a alienação fiduciária. Segundo Loureiro, explica que nestas hipóteses o registro tem efeito constitutivo, ou seja, "é o registro, e não o título aquisitivo, que constitui, que faz nascer o direito real e lhe confere a eficácia *erga omnes*".

Nos atos causa mortis na usucapião, Loureiro explica que a aquisição da propriedade e de outros direitos reais independe de registro. "Na sucessão, por exemplo, os herdeiros adquirem a propriedade dos bens imóveis do de cujus, no exato momento da morte – *droit de saisine*". Na usucapião, também, a propriedade surge com a posse pelo período previsto na lei. Nestes casos, o registro também é obrigatório para que seja declarada, tornada pública, a aquisição do direito real. Sem o registro do formal de partilha ou da sentença de usucapião, o antigo dono continua sendo dono, e os novos titulares do direito real não poderão vender o bem enquanto não figurarem como dono no cadastro imobiliário. Ou seja, apenas pode vender o bem aquele que aparece

como dono na matrícula.

No que concerne aos assentos registrais, o artigo 172, da Lei 6.015/73, prevê que no registro de imóveis serão feitos:



O registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua eficácia em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

ARTIGO 172, LEI 6.015/73.

Ressaltando-se que nenhum registro poderá ser feito se o imóvel não possui matrícula.

A matrícula é “a inscrição original do Registro de Imóveis. É o assento lançado no alto de cada folha do Livro de Registro Geral (Livro 2), no qual é individuado o imóvel e identificado seu proprietário, e que servirá de suporte para os registros e averbações referentes nela descrito”. O registro, por sua vez, é “um termo que comporta dois significados. No seu sentido amplo, registro abrange todos os assentos registrais e é sinônimo de inscrição (...); em seu sentido estrito, registro é o assento principal e diz respeito, notadamente, à constituição e modificação de direitos reais sobre os imóveis matriculados”. A averbação é “o assento acessório, informadora de qualquer ato ou fato que implique modificação do teor do registro ou da qualificação do titular do direito real registrado. Também a declaração de invalidade do registro e a extinção do direito real imobiliário devem ser objeto de averbação, pela qual se opera o cancelamento do registro”.

Os atos que podem ser objeto de registro estão enumerados na lei, considerado *numerus clausus*, ou seja, segundo Afrânio de Carvalho, “a enumeração dos direitos inscritíveis é taxativa, não podendo ser estendida nem por compreensão ou analogia, em por equiparação legal a direitos reais, ao contrário do que parece ao nosso tratadista de direito privado”.

Loureiro explica assim, que enumeração no direito registral tem um porque, segundo ele:



Interessa ao sistema registral, notadamente, o ingresso de títulos que efetivamente impliquem mutação jurídico-real do imóvel. A recepção de outros títulos não é possível porque o registro nada lhes acrescentaria de útil, salvo quando a lei expressamente dispuser em contrário.

LOUREIRO, S/D.

Salienta-se, todavia, que não apenas os direitos reais imobiliários são registráveis, mas também, há os direitos reais sobre bens móveis, direitos obrigacionais e atos de outra natureza, como no caso do penhor de máquinas industriais, por exemplo.

De acordo com artigo 167, da Lei 6.015/73, além da matrícula, serão feitos registros:

I - o registro:

1. Da instituição de bem de família.
2. Das hipotecas legais, judiciais e convencionais.
3. Dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.
4. Do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles.
5. Das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis.
6. Das servidões em geral.
7. Do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família.
8. Das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade.
9. Dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações.
10. Da enfiteuse.
11. Da anticrese.
12. Das convenções antenupciais.
13. Das cédulas de crédito rural.
14. Das cédulas de crédito, industrial.
15. Dos contratos de penhor rural.
16. Dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações.
17. Das incorporações, instituições e convenções de condomínio.

18. Dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei.

19. Dos loteamentos urbanos e rurais.

20. Dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei.

21. Das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis.

22. (Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980.)

23. Dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores.

24. Das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança.

25. Dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha.

26. Da arrematação e da adjudicação em hasta pública.

27. Do dote.

28. Das sentenças declaratórias de usucapião.

29. Da compra e venda pura e da condicional.

30. Da permuta.

31. Da dação em pagamento.

32. Da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social.

33. Da doação entre vivos.

34. Da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização.

35. Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

36. Da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão.

37. Dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia.

38. (VETADO) (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001.)

39. Da constituição do direito de superfície de imóvel urbano.

40. Do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.

41. Da legitimação de posse.

42. Da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

43. Da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

44. Da legitimação fundiária.

A lei dispõe ainda sobre os atos que serão objeto de averbação, no inciso II, do artigo 167, do mesmo Diploma Legal, quais sejam:

1. Das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento.

2. Por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais.

3. Dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei.

4. Da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis.
5. Da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas.
6. Dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei.
7. Das cédulas hipotecárias.
8. Da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis.
9. Das sentenças de separação de dote.
10. Do restabelecimento da sociedade conjugal.
11. Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso.
12. Das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados.
13. "Ex officio", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.
14. Das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro.
15. Da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outras hipotecas registradas em favor de terceiros.
16. Do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.
17. Do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.
18. Da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano.
19. Da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia.

20. Da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

21. Da cessão de crédito imobiliário.

22. Da reserva legal.

23. Da servidão ambiental.

24. Do destaque de imóvel de gleba pública originária.

25. (Vide Medida Provisória nº 458, de 2009.)

26. Do auto de demarcação urbanística.

27. Da extinção da legitimação de posse.

28. Da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia.

29. Da extinção da concessão de direito real de uso.

30. Da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário.

31. Da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal.

32. Do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.

Porém, Loureiro pontua que não é qualquer título que será objeto de registro ou averbação na matrícula do imóvel. Somente servirá o título que implicar modificação jurídico/real e cuja inscrição estiver expressamente prevista na lei. Nas palavras de Afrânio Carvalho: "o registro não é desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confirmam uma posição jurisdicional, como os constantes da enumeração da lei registro". Dessa forma, não são registráveis, por exemplo, os contratos de arrendamento mercantil, de comodato, a promessa de dação em pagamento, a promessa de compra e venda com cláusula de arrendimento, etc.

Loureiro observa ainda que, no tocante à averbação, admite-se que atos não previstos expressamente na lei sejam averbados, esta autorização legal tem por justificativa a necessidade de tornar conhecida uma alteração da situação fática ou jurídica seja com relação à coisa ou com relação ao titular do direito real.

De outro modo, os atos ou fatos não arrolados no artigo 167, II, da Lei de Registros Públicos e que não impliquem modificação do conteúdo do direito real objeto do registro não podem ser averbados na matrícula do imóvel, nesse sentido é a posição da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

Procedimento

No registro de imóveis serão feitos o registro dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis, inter vivos ou causa mortis, seja pela constituição, transferência ou modificação, ou pela averbação de atos que, de qualquer modo, alterem o conteúdo do registro ou impliquem a extinção dos direitos registrados.

Os registros e averbações são realizados em livros próprios, cujos modelos e requisitos constam na lei, precisamente dos artigos 172 à 181, da Lei 6.015/73. Além dos livros utilizados para escrituração dos registros e averbações, são obrigatórios o livro de protocolos dos títulos apresentados ao Registro de Imóveis e os livros que indicam os imóveis matriculados e os titulares de direitos inscritos.

Luiz Guilherme Loureiro explica que o Livro de Registro Geral (Livro 2) é “aquele que contém as matrículas dos imóveis”, ou seja, os fôlios reais. Cada matrícula contém data, a identificação detalhada do imóvel, o domicílio e a nacionalidade do proprietário, seja pessoa física ou pessoa jurídica, assim como sua qualificação completa e o número do registro anterior. No restante da folha, são feitos os registros e averbações que dizem respeito aquele imóvel, como por exemplo: a transferência de propriedade, usufruto, hipoteca, penhora, etc.

Nos livros de registro, ficam consignados os dados declarados pelos interessados e é deles, segundo Loureiro, que se extraem as certidões dos atos ou fatos jurídicos cuja existência atestam. Por conseguintes, os livros garantem a publicidade dos assentos relativos a direitos reais sobre imóveis e a sua oponibilidade erga omnes.

Os títulos, a princípio, não são transpostos integralmente, seja para fins de matrícula ou para registro ou averbação. Assim, os títulos, segundo Loureiro, não são transcritos nos livros imobiliários:



Os registros constituem resumos escritos na forma narrativa, dos negócios jurídicos concretizados nos títulos apresentados. Para fins de escrituração, são extraídos os dados fundamentais, que indicam o conteúdo, o objeto (imóvel ou imóveis visados) e os participantes dos negócios jurídicos.

LOUREIRO, S/D.

No registro devem ser mencionados: a data, nome, domicílio e nacionalidade do alienante ou do devedor, e do adquirente ou credor; o título da transmissão ou do ônus; a forma do título, sua procedência e caracterização; o valor do contrato, da coisa ou da dívida; condições e especificações. Loureiro afirma assim, que no Brasil é adotado o “**sistema de inscrição**”, segundo o qual são apontados os dados fundamentais contidos no título a ser registrado.

Entretanto, admite-se, segundo Loureiro, a transcrição, ou seja, a reprodução integral do título no registro, quando for requerido pelo interessado. Em casos em que há oferta pública de imóvel, como no condomínio edilício ou no loteamento, a lei exige a apresentação de vários documentos para que se faça o registro; tais documentos ficam arquivados no cartório e podem ser examinados a qualquer tempo por qualquer interessado. Loureiro pontua que o objetivo do legislador, nesses casos, é garantir o direito dos consumidores que devem ter acesso às informações necessárias para verificar a idoneidade do loteador, garantindo segurança jurídica ao empreendimento.

Da mesma forma, no *registro torrens*, de acordo com Loureiro, a documentação autuada fica arquivada em cartório após o trânsito em julgado da sentença.

Diante disto, a doutrina estabelece dois sistemas de registros de títulos:

- a) Sistema de inscrição, em que são reproduzidos apenas os dados essenciais previstos em lei.
- b) Sistema de transcrição, em que o conteúdo integral do título é transposto para o registro, seja pela reprodução do seu texto, seja pelo arquivamento de documentos.

Observa-se ainda, que para o título ser registrado deve ser apresentado na via original, não se permitindo a apresentação de cópia, mesmo que autenticada, tampouco admite a certidão expedida pelo Registro de Títulos e Documentos que contenham a integralidade do título. Assim, para que se promova a qualificação é necessária análise do título original.

Além do livro já mencionado, ainda são obrigatórios os seguintes livros:

- Protocolo (Livro 1)
- Registro auxiliar (Livro 3)
- Indicador real (Livro 4)
- Indicador pessoal (Livro 5).

Loureiro explica que no Livro 1 são feitos os apontamentos de todos os títulos apresentados diariamente no cartório, exceto os títulos que são apresentados apenas para exame e cálculo dos emolumentos. A escrituração do livro de protocolo deve mencionar o título, a data da apresentação, nome do apresentante, natureza formal do título e resumo dos atos que formalizar. Conforme o seguinte modelo:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Modelo do Livro nº 1 - Protocolo

REGISTRO DE IMÓVEIS PROTOCOLO				
Livro nº 1		ANO:		
Nº de ordem	Data	NOME DO APRESENTANTE	Natureza formal do título	ANOTAÇÕES

Ressalta-se que os livros são em formato de papel, mas a lei 11.977/2009, obriga as unidades de serviços de registros a manterem também livros em formato eletrônico.

Quando ao Livro 2 que é o livro de registro geral, Loureiro afirma que ele é fundamental para o registro imobiliário, funcionando como um repositório dos lançamentos cadastrais, que são as matrículas. Cada imóvel deve possuir sua matrícula, com número próprio, que serve para identificar o imóvel e diferenciá-lo dos demais. A matrícula ou fôlio real, “corresponde a uma ou mais folhas deste livro, e deve conter, além do número e a data em que foi aberta, a caracterização completa do imóvel, identificação do proprietário e o número do registro anterior (do qual se origina)”. Além da matrícula, são lançados no Livro 2, todos os atos relativos a imóveis, ou seja, todo registro referente à imóvel poderá ser feito após estar devidamente matriculado.

O registro do Livro 2 deve conter: data, nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente ou credor; o nome e qualificação completa das partes; o título da transmissão ou ônus; a forma do título, sua procedência e caracterização, o valor do contrato, da coisa ou da dívida, condições e especificações. Loureiro afirma que pode se abrir concomitantemente até 10 livros de Registro Geral, obedecendo na sua escrituração o algarismo final da matrícula. Segue modelo do Livro 2:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Modelo do Livro nº 2 - Registro Geral	
REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	
Livro nº 2	Fl.:
MATRÍCULA Nº	Data:
IDENTIDADE NOMINAL:	
NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO:	
NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:	

O Livro 3, por sua vez, “destina-se ao registro dos atos que, sendo de competência do Registro de Imóveis, não digam respeito diretamente ao imóvel matriculado”. Estes atos são os relacionados no artigo 178 da Lei de Registros Públicos: emissão de debêntures, as cédulas de crédito rural e industrial, as convenções de condomínio, o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, as convenções antenupciais e os contratos de penhor rural.

Loureiro explica que, como o Livro 3 não tem matrícula, os registros recebem números em numeração crescente. Podem ser registrados no Livro 3, de maneira facultativa, e a requerimento do interessado, os títulos que obrigatoriamente devem ser registrados no Registro Geral. Na sequência se vê um modelo da escrituração do Livro 3:

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO AUXILIAR				
Livro nº 3		ANO:		
Nº de ordem	Data	REGISTRO	Ref. aos demais livros	AVERBAÇÕES

Os livros indicadores, que são os Livros 4 e 5, segundo Loureiro são “repositórios de todos os imóveis e nomes das pessoas que figurem, respectivamente, nos demais livros”. Assim, são, contém índices que permitem a localização da matrícula do imóvel, por meio de informações, como endereço do imóvel, por exemplo. Seguindo o seguinte modelo de escrituração:

REGISTRO DE IMÓVEIS INDICADOR REAL			
Livro nº 4		ANO:	
Nº de ordem	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	Referência aos demais livros	ANOTAÇÕES

REGISTRO DE IMÓVEIS INDICADOR PESSOAL			
Livro nº 5		ANO:	
Nº de ordem	PESSOAS	Referência aos demais livros	ANOTAÇÕES

Note-se ainda, que o título registrável, para Loureiro é o:

“

Documento público competente (e também o particular, em alguns casos), que atende às formalidades legais e que contenha de maneira direta o ato ou negócio jurídico registrável, com a perfeita descrição e identificação do objeto e das partes.

—

LOUREIRO, S/D.

De acordo com a Lei de Registros Públicos, somente os seguintes títulos são aceitos para registro:

- 1) Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros.

2) Escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação.

3) Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal.

4) Cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

5) Contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

Luiz Guilherme Loureiro, explica que da redação do dispositivo legal, conclui-se que apenas tais títulos são admitidos para registro. Todavia, o referido dispositivo, segundo Loureiro, deixa de incluir documentos que podem ser registrados, como as cédulas de crédito rural, por exemplo.

Cumpre-nos tratar ainda do processo de dúvida, ainda que sucintamente. Loureiro conceitua a dúvida como:



O procedimento administrativo por meio do qual o apresentante de um título registral, não se conformando com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, requer ao juiz competente para que este, após proceder à requalificação do documento, determine que este tenha acesso ao fólio real.

LOUREIRO, S/D.

Por meio do processo de dúvida, se objetiva, segundo Loureiro, apenas examinar a registrabilidade do título: somente se admite a dúvida quando se tratar em registro em sentido estrito. Não cabe tal procedimento no caso de averbação e se houver controvérsia quanto a espécie de inscrição, o interessado deve pleitear ao oficial que formule um pedido de providência ao juiz competente.

Noções sobre protesto de títulos

A Lei de Protestos define protesto cambial como o “ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida”. Esse mesmo conceito é consagrado na doutrina, segundo Waldemar Ferreira o protesto é o ato “comprobatório da apresentação sem êxito, da letra de câmbio ao sacado para o aceite para o pagamento”. Para Pontes de Miranda, o protesto é um ato formal de tríplex eficácia:

- a) Probatória.
- b) De pressuposto para ação de regresso.
- c) De munir o credor de documentação em que se revela a insolvência por parte do devedor.

Para Luiz Guilherme Loureiro, protesto é a:



Afirmação solene em ato público formado por notário, com a finalidade iminente de provar, com segurança jurídica, o descumprimento de obrigação cambial. Através do protesto se prova de forma precisa e cristalina a falta de aceite ou de pagamento de um título e ainda a falta de devolução de uma duplicata.

LOUREIRO, S/D.

Há três modalidades de protesto:

- a) Por falta de pagamentos.
- b) Por falta de aceite.
- c) Por falta de devolução.

Loureiro explica que as duas últimas modalidades de crédito aos quais se aplicam o aceite e a devolução. Decorrido o prazo para pagamento, ao poderão ser tirados os protestos por falta de aceite ou devolução, apenas será possível o protesto por falta de pagamento.

O protesto teve suas funções modificadas com o passar dos anos, porém, atualmente, Loureiro pontua que ele possui novas funções, como: a prova da inadimplência de obrigações decorrentes de documentos de dívida;

interrupção da prescrição; constituição da mora na compra e venda com reserva; pressuposto de admissibilidade para a ação de execução de contrato de câmbio; caracterização do estado de falência. Além disso, Loureiro observa que, o protesto fixa a data para o pagamento da letra de câmbio a certo termo de vista em que há recusa de aceite (protesto por falta de aceite).

Diante disso, a principal função do protesto é “a comprovação da inadimplência de obrigações constantes de títulos e documentos de dívida” e sua função secundária é combater a inadimplência, com certa coerção moral do devedor e contribuir para o progresso do mercado de crédito e, por conseguinte, com o desenvolvimento econômico.

Em síntese, Loureiro ensina que o novo instituto do protesto tem três funções:

- a) Função probatória.
- b) Função conservatória do direito do credor.
- c) Função informativa, que informa aos outros integrantes de uma relação cambial a inadimplência de um obrigado e também informa ao mercado de crédito em geral sobre a resistência do devedor em pagar.

Quanto a seu objeto, o protesto tem, além dos títulos cambiais, os documentos demonstrativos de dívida, porém a lei não os define. Diante disto, Loureiro esclarece que:



Documentos de dívida suscetíveis de protesto não são títulos de crédito e sim títulos ordinários que comprovam obrigações certas, liquidas e exigíveis, como é o caso do contrato de câmbio e dos títulos executivos extrajudiciais.

LOUREIRO, S/D.

Também podem ser considerados documentos de dívida: a sentença transitada em julgado, a verificação judicial, a confissão de dívida. Ou seja, qualquer documento que comprove uma obrigação certa, líquida e exigível, pode ser objeto de protesto.

São protestáveis, os títulos executivos extrajudiciais, conforme a legislação processual civil. Ressaltando que os títulos executivos extrajudiciais oriundos de país estrangeiro não precisam/ dependem de homologação para serem executados e protestados, desde que preenchidos os requisitos de formação pela lei do lugar da sua celebração e quando o Brasil for indicado como lugar para seu cumprimento.

Para o protesto de certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumento e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, Loureiro explica que devem ser indicados os dados da serventia, o nome e a qualificação do devedor, a discriminação do ato praticado e o valor da dívida.

Dentre os títulos ou documentos sujeitos a protesto, também se inclui as certidões de dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e das respectivas autarquias, conforme artigo 1º, § único, da Lei 9.492.

Loureiro afirma que em tese podem ser executados os contratos bilaterais desde que prevejam o pagamento de valor em dinheiro e desde que esta obrigação seja líquida, certa e exigível. Para isso, o apresentante deve comprovar que cumpriu sua obrigação para que não se tenha dúvida quanto à impossibilidade do inadimplente apresentar a exceção de contrato não cumprido. Se tratar de obrigações alternativas, o contrato poderá ser protestado somente se tiver cláusula expressa de que compete ao credor a opção pela obrigação de natureza pecuniária, pois no silêncio do contrato, esta opção cabe sempre ao devedor.

Podem ser protestados os títulos executivos judiciais como as sentenças que determinam o pagamento de quantia certa ou determinável. Dessa maneira, decisões interlocutórias que fixem alimentos provisionais ou provisórios podem ser protestadas para fazer prova da inadimplência do alimentante, por exemplo.

Diante disto, Loureiro explica que são objeto de protesto “os títulos de crédito representativos de valor em dinheiro, tais como a nota promissória, cheque, duplicata, letra de câmbio, warrant, cédula de hipoteca”, dentre outros; e também os documentos de dívida previstos em lei como é o caso dos títulos executivos extrajudiciais e certidões de dívida ativa, quando previsto em lei. Ressaltando-se que os títulos considerados por lei executivos não precisam ser confirmados por duas testemunhas, diferente dos elencados no artigo 784, II, do Código de Processo Civil.

Por ocasião da qualificação, o notário, segundo Loureiro deve verificar se o título observa os requisitos legais, quais sejam:

- 1) Data de emissão.
- 2) Indicação precisa dos direitos que confere.
- 3) Assinatura do emitente. Pois o documento apenas produz seus efeitos se preencher os requisitos legais, que são essenciais, sendo que a falta de qualquer um deles gera invalidade do título, que será nulo de pleno direito.

O primeiro requisito que diz respeito a data de emissão: “sua essência retira do documento a sua validade como título de crédito; por outro lado, a data de vencimento não constitui requisito de validade do documento cambial, mas a falta da sua indicação impede o protesto do título”, considerando que a obrigação nele contida é considerada a vista. Loureiro pontua que, se no título constar a data do vencimento da obrigação, não poderá o devedor ser obrigado a pagar antes do termo.

O vencimento pode ocorrer por falta ou recusa de aceite, quando se tratar de letra de câmbio, mas neste caso, o protesto é imprescindível para que se antecipe o vencimento.

O segundo requisito é a indicação dos direitos incorporados: “apenas é possível o protesto que incorporem obrigação literal de pagar”, como a nota promissória, por exemplo. Assim, os títulos que contêm obrigações de dar ou fazer, não são suscetíveis de protesto.

O valor deve constar no título, devendo constar o valor nominal, que é o valor legal.

E o terceiro requisito é a assinatura do emitente, pois sem ela, o próprio título é inexistente.

Quanto aos títulos judiciais, o protesto será possível com o trânsito em julgado da decisão e depois que findar o prazo estabelecido em lei ou na decisão para pagamento voluntário. Para realizar o protesto, o credor deve apresentar a certidão com teor da decisão, que indicará o nome, endereço e o número do CPF do credor e do devedor; do número do protesto; e do valor da dívida, além da data do decurso do prazo para o pagamento

voluntário.

Segundo Loureiro, a doutrina classifica o protesto em duas espécies, considerando a sua finalidade. Diante disso, **o protesto comum** é “aquele que tem por finalidade comprovar o descumprimento de obrigação cambiária para fins de cômputo de juros de mora ou interrupção de prescrição, dentre outros efeitos”. **O protesto especial**, por sua vez, “é aquele necessário para requer a falência do devedor comerciante. Esse protesto não visa exatamente comprovar o descumprimento de obrigação cambiária, mas sim preencher um requisito para o pedido de falência”.

No tocante ao efeito, o protesto é uma prova solene do descumprimento de obrigação cambial. Isto é, um sinal de insolvência e por esta razão atua como pressuposto da falência e fixa o prazo legal da quebra. Bem como constitui uma forma de caracterizar a fraude contra credores.

Além disso, o protesto fixa o termo inicial dos juros, correções monetárias e juros, assim como confere interesse de agir ao portador da duplicata não aceita para propositura da execução e o protesto, quando lavrado a menos de trinta dias do vencimento do título, habilita o portador a exercer direito de regresso contra coobrigados anteriores.

Procedimento

Primeiramente: o Tabelião de Protesto tem competência exclusiva para todos os atos que compõem a tramitação do protesto cambial. Luiz Guilherme Loureiro acrescenta que o serviço de atendimento deve ter ao menos seis horas diárias.

Quanto ao protocolo, os títulos e documentos devem ser protocolizados assim que são apresentados ao tabelionato de protesto, obedecendo a ordem cronológica de entrada. À pessoa que apresenta o título ou documento – apresentante – será dado recibo com as características essenciais do título ou documento, sendo responsável pelos dados fornecidos. Nos lugares onde existir mais de um cartório de protesto é obrigatória a distribuição prévia, qualitativa e equitativa, dos títulos e documentos a serem protestados.

Quanto se tratar de protesto de título de crédito, deve-se apresentar o título original, pois não se admite para protesto a cópia do título cambial, mesmo que ela seja autenticada. Nesse sentido é o **princípio da cartularidade**, que nas palavras de Loureiro: “o título de crédito é documento necessário para o exercício do direito literal e autônomo nele contido”. Quando se tratar de documento que comprove a existência de dívida, é admitida a apresentação de cópia autenticada, como por exemplo o contrato de câmbio ou a certidão de Registro de Títulos e Documentos que, em razão da lei, produz efeitos iguais ao do documento original, inclusive para fins de prova, tendo em vista que é suscetível de qualificação; observa-se, porém, que neste caso não se trata de qualificação para fins de registro, mas apenas de prova do descumprimento da obrigação.



Quando for protesto de sentença, Loureiro explica que o tabelião de protesto deve verificar se a sentença é líquida e transita em julgado, cabendo ao apresentante anexar carta com valor da dívida.

Se o título a ser protestado for duplicata de prestação de serviço, Loureiro salienta que o protesto apenas será lavrado quando houver prova da efetiva prestação do serviço. Sendo que o processo de duplicata pode se dar por meio magnético; dessa forma, o banco encaminha por meio de disquete, com documento em suporte papel anexos onde identifica a instituição financeira, a data e o número de duplicatas gravadas no disquete. “Nesse caso, o tabelião não o tabelião não tem como conferir os dados dos títulos, e a responsabilidade pelos dados cabe ao banco apresentante”. Quando da lavratura do protesto, o tabelião, imprimirá os dados do título em papel e o entregará ao interessado com o instrumento do protesto.

A lei 9.492/97 tratar da competência para o protesto de cheques, qual seja: no local do pagamento, ou seja, domicílio do banco sacado ou do domicílio do emitente.

No que concerne à qualificação, Loureiro explica que os tabeliões de protesto devem se limitar a verificar os aspectos formais dos títulos e documentos que lhe forem apresentados. O exame perfunctório dos títulos é feito quando da distribuição e nos cartórios aos quais forem distribuídos os títulos e documentos. Dessa forma, o tabelião não pode investigar a ocorrência de prescrição ou decadência, que devem se submeter ao crivo judicial.

Loureiro pontua ainda que, não podem ser inadmitidos a protesto, os cheques prescritos ou emitidos em data antiga, se o apresentante fornece prova da residência do emitente. A legislação exclui da qualificação do título a verificação da prescrição ou caducidade do título. Assim, na qualificação dos títulos apresentados, o tabelião se limitará ao exame dos caracteres formais e vícios extrínsecos.

Em outras palavras, no exame de qualificação, não cabe a avaliação subjetiva do tabelião, pois apenas será obstado o protesto do título ou documento de dívida em razão de vício extrínseco ou ausência dos requisitos legais. Se constatada da existência de vícios formais, os títulos serão devolvidos ao apresentante, com anotação da irregularidade, ficando obstado o apontamento e o protesto.

Além disso, Loureiro aponta que o protesto não será tirado nas seguintes situações:

- a) Se for verificada qualquer irregularidade formal após a protocolização do título.
- b) Se o apresentante desistir do protesto.
- c) Se o título for pago no Tabelionato e em caso de sustação, por ordem judicial. “Também não poderão ser apontadas ou protestadas, por falta de pagamento, salvo se tiverem circulado por endosso, as letras de câmbio sem aceite, nas quais o sacador e o beneficiário-tomador forem as mesmas pessoas”.

O protesto deve ser feito em três dias a contar da data da protocolização. Sendo que para fins de contagem é dispensado o primeiro dia (dias do protocolo) e incluído o dia do vencimento, considerando dia útil aquele em que houver expediente bancário.

No tocante ao pagamento, este deve ser feito diretamente no cartório de protesto, no valor declarado pelo credor, acrescido dos emolumentos e demais custas, sendo que como mencionado, o prazo para pagamento é de até três dias.

Se decorrer o prazo legal sem pagamento, o protesto será lavrado. Loureiro explica que **“além da lavratura do instrumento, ato tipicamente notarial, o protesto é registrado em livro próprio”**. Por esta razão parte da doutrina afirma que este ato tem natureza mista, ou seja, notarial e registral. Porém, o protesto é um ato solene de constatação da inadimplência, o que coloca em relevo a sua função notarial, tanto que o profissional responsável se chama tabelião de protesto.

O instrumento deve ter como data do vencimento a data de três dias após o protocolo. O protesto pode ser registrado em livro de folha solta ou em banco de dados, por meio da digitalização, sendo que o instrumento do protesto é entregue ao apresentante.

Como dito, os registros de protesto são públicos e podem ser conhecidos de qualquer interessado, por meio de certidão ou pedido de informação. O Artigo 27, da Lei 9.492/97 estabelece que:



O Tabelião de Protesto expedirá as certidões solicitadas dentro de cinco dias úteis, no máximo, que abrange o período mínimo dos cinco anos anteriores, contados da data do pedido, salvo quando se referir a protesto específico.

ARTIGO 27, LEI 9.492/97.

Observa-se ainda que além dos livros obrigatórios do protocolo e do registro, a lei estabelece todos os documentos que devem ser arquivados pelo tabelião, mencionando ainda os prazos pelos quais deverão permanecer arquivados – um ano seis meses e trinta dias. “Se os livros e documentos estiverem microfilmados ou gravados por processo de filmagem, poderão ser destruídos e incinerados”.

Títulos de créditos

Os títulos de crédito, segundo Luiz Guilherme Loureiro, possuem vários tipos de classificações. Carvalho Mendonça, por exemplo, classifica os títulos de crédito “em títulos de crédito propriamente ditos e títulos de crédito impropriamente dito”, os primeiros atestam uma verdadeira operação de crédito, como a letra de câmbio, nota promissória, warrants, debêntures, por exemplo. Os segundos não atestam uma operação de crédito, mas tem características comuns aos anteriores, como a literalidade e a autonomia, por exemplo.

Loureiro pontua, porém, que a principal classificação é a que estabelece uma divisão entre os títulos de crédito segundo a sua forma de circulação, assim, tem-se três principais espécies de títulos de crédito:

1) Os títulos ao portador.

2) À ordem.

3) Nominativos.

Os títulos ao portador são **“os que se transferem pela simples tradição”**. Assim, a circulação dessa espécie de título é simples e rápida; em contrapartida, sua segurança jurídica é menor. Quem tem a posse do título é presumido proprietário, de maneira que a perda ou a subtração pode ensejar prejuízos ao verdadeiro proprietário, pois aquele que tiver na posse do título, mesmo que injusta, pode apresentar-se como o verdadeiro titular dos direitos nele contidos.

De qualquer forma, Loureiro explica que o proprietário do título extraviado ou furtado pode impedir que o valor que nele consta seja pago a outra pessoa. Dessa forma, no caso de extravio de cheque ao portador, por exemplo, pode sustar o cheque se o pagamento pelo sacado ainda não tiver sido realizado. Se o pagamento for feito antes da ciência da perda, extravio ou subtração do título exonera o devedor, exceto se comprovar que ele tinha conhecimento do fato.

Ainda, o titular do título pode obter um novo título em juízo, em caso de dilaceramento, assim, o possuidor pode obter do emitente a sua substituição, desde que identificáveis, mediante a restituição do primeiro e o

pagamento das despesas.

Ademais, a lei permite algumas formas de circulação, assim, no cheque, por exemplo, ele pode ser emitido ao portador ou nominativo, com ou sem cláusula de ordem. Nessa hipótese, o emitente pode emitir o cheque sob qualquer dessas modalidades legais.

Os títulos à ordem, nas palavras de Loureiro:



Constituem um meio-termo entre os títulos ao portador e os títulos nominativos. Tais títulos são transferidos através de endosso, que é um instituto de direito cambiário que permite a livre circulação do crédito.

—

LOUREIRO, S/D.

A transferência é feita com o endosso, que se concretiza com a assinatura daquele que transfere no verso do título – ou no seu anverso.

O título à ordem, segundo Loureiro, é sempre emitido em nome da pessoa determinada, mas a circulação é simples e célere, preservando a segurança jurídica. Se ocorrer perda, extravio ou subtração, quem estiver com o título somente poderá exigir pagamento da soma se falsificar a assinatura do verdadeiro titular, o que dificulta a fraude.

Os títulos nominativos, de acordo com Loureiro, “são aqueles emitidos em nome de pessoa determinada, vale dizer, são aqueles emitidos em favor da pessoa cujo nome conste no registro do emitente”. Sua transferência se dá mediante um registro lavrado em livro próprio, assinado pelo cedente e pelo cessionário. Estes títulos podem ainda, serem transferidos por endosso que contenha o nome do endossatário, isto é, endosso em preto; porém, a transferência por meio de endosso só tem eficácia perante o emitente, uma vez feita a averbação em seu registro, podendo o emitente exigir do endossatário que comprove a autenticidade da assinatura.

Assim, embora a circulação seja segura, torna-se demorada e complicada. Mesmo que o título nominativo seja transferido por endosso, o emitente pode se recusar a cumprir a prestação se a transferência não constar em seus registros.

Loureiro ensina que a característica marcante do título de crédito é a circulação. Segundo ele, o título de crédito foi criado na Idade Média para possibilitar a transferência rápida e segura de crédito. Naquela época, estava começando a aparecer documentos que representavam direitos de crédito que, a princípio apenas poderiam ser utilizados pelas pessoas que figuravam na cártula como titulares dos direitos. Depois estes documentos passaram a ser transferidos por esses titulares a outras pessoas que, na posse dos papéis, tornaram-se detentores do crédito nele contido.

A circulação do crédito repercutiu no desenvolvimento das economias nas Nações. “A circulação de crédito possibilita a circulação fácil e célere dos direitos nele incorporados e representa um importante instrumento para o desenvolvimento e o progresso econômico e social”. Por esta razão, segundo Loureiro, que a legislação veda a inserção de cláusula proibitiva do endosso.

De acordo com Loureiro, “a necessidade de circulação do crédito foi um dos fatores determinantes para a criação do título de crédito. Inicialmente, o título era mero instrumento de contrato de câmbio de dinheiro a ser

transportado de um lugar para o outro”. Com o passar do tempo, o título adquiriu a característica atual, qual seja, a de documento representativo do valor nele mencionado, que circula por endosso, contendo promessa abstrata de pagamento de soma determinada, cuja realidade se obrigam solidariamente todas as pessoas que assinarem a cártula.

São dois os títulos de crédito por excelência, originários do contrato de câmbio: a letra de câmbio e a nota promissória. **“A letra de câmbio é uma ordem de pagamento, onde o seu criador – denominado sacador – transmite a uma outra pessoa da qual é credor, a ordem de para a quantia inscrita no título à pessoa em benefício de quem foi emitida a cambial: o tomador ou beneficiário”.**

Aquele que recebe a ordem de pagamento – **o sacado** – pode ou não aceitá-la. Caso aceite a ordem, lançará na letra o seu aceite, transformando-se no devedor principal da quantia materializada no documento. Ou seja, com “o aceite, o sacado- que não tem responsabilidade cambial- torna-se aceitante e assume a responsabilidade direta pelo pagamento da letra”.

Assim, na letra de câmbio participam ao menos três pessoas: **o sacador, o sacado** (aceitante ou não) e **o tomador ou beneficiário**. Porém, outros sujeitos podem participar da relação cambial, para garantir o cumprimento da obrigação – **avalista**; como novos proprietários do título – **endossatários**; etc.

De acordo com Loureiro, a nota promissória, “é uma promessa de pagamento onde o criador do título (emitente) promete pagar a soma constante da cártula ao beneficiário. Nessa cambial, as duas relações originárias – saque e aceite – fundem em uma única, que é a emissão”.

Assim, o ato que cria o título de crédito é **o saque ou emissão**. A emissão, segundo Loureiro é:



A declaração originária, que opera a transformação de um pedaço de papel em título cambial, ou seja, em um documento bastante para o exercício do direito literal e autônomo nele contido. A declaração originária, desde que válida, vincula seu signatário – sacador ou emitente- ao pagamento da soma cambial.

LOUREIRO, S/D.

Dessa forma, o saque ou emissão são a origem do título, ou seja, a declaração cambiária originária. Assim, todas as demais declarações são eventuais ou sucessivas como o aceite e o endosso, aval e intervenção, por exemplo. Apesar de não serem necessárias para criação ou aperfeiçoamento do título de crédito são úteis por acrescentarem garantias.

O aceite, segundo Loureiro **“é a declaração cambial pela qual o sacado em uma letra de câmbio acata a ordem de pagamento dada pelo sacador”**. Por meio do aceite, assim, o sacado assume a posição de devedor principal e direto do título. Esta declaração existe tão somente na letra de câmbio e na duplicata, sendo que na duplicata é obrigatório o aceite.

Quanto ao **endosso**, Loureiro o define como a “declaração sucessiva e eventual que possui duas funções: opera a circulação do título e vincula o endossante como coobrigado, ao pagamento da soma cambial, caso esta não seja paga, no vencimento, pelo devedor principal”.

Já **o aval**, “é a declaração eventual e sucessiva que tem função de garantia. Pode dar lugar a uma obrigação principal e direta, no caso do avalista do devedor principal, ou então a uma obrigação indireta, de regresso

(aval a endossante)".

E a **intervenção**, que segundo Loureiro "é uma declaração cambiária eventual e sucessiva, pela qual o interveniente aceita a letra, assumindo responsabilidade equiparada à do sacado, que aceita, ou então efetua pagamento por honra de qualquer das firmas". Nessa última hipótese, o interveniente fica sub-rogado em todos os direitos do signatário do título, cuja firma foi por ele honrada.

Quando criada a letra de câmbio, se ocorrer a transferência do título cambial, conseqüentemente se está transferindo o crédito, facilitada pela cláusula de ordem. Esta cláusula, de acordo com Loureiro, permite que o titular de um direito de crédito (credor) transfira seu direito a outra pessoa, junto com o documento que o incorpora. Ou seja, a "transferência do título de crédito implica a de todos os direitos que lhe são inerentes".

Considerações finais

A compreensão dos serviços de registro público e notarial é essencial para assegurar a validade, segurança jurídica e eficácia dos atos na esfera patrimonial e civil. O Registro de Títulos e Documentos garante a publicidade e conservação de instrumentos particulares, enquanto o Registro de Imóveis assegura a oponibilidade dos direitos reais perante terceiros, por meio de um sistema rigoroso de matrícula, prenotação e qualificação registral. Já o Tabelionato de Protestos exerce papel fundamental na formalização da inadimplência e na preservação do crédito.

Cada um desses serviços desempenha funções específicas e complementares no ordenamento jurídico, promovendo a confiança nas relações jurídicas e fortalecendo a atuação do Estado na proteção dos direitos dos cidadãos. O estudo integrado dessas atribuições reforça a importância do Direito Notarial e Registral como instrumentos de pacificação social e ordenação das relações privadas.

Explore+

O aprendizado é um processo contínuo e dinâmico. Vá além deste conteúdo. Pesquise artigos acadêmicos para entender os debates atuais, assista a palestras para ouvir perspectivas diversas, leia livros especializados que aprofundem o tema e explore aplicações que conectem teoria e prática.

Cada novo recurso que você explora é uma oportunidade de enriquecer sua compreensão e abrir caminhos para novas descobertas. Que tal dar o próximo passo hoje?