

RECOMENDAÇÃO SINOREG-ES Nº 16/2016

Assunto: Registro de Títulos e Documentos para fins de conservação – art. 127, VII, da Lei 6.015/76

CONSIDERANDO que o meio jurídico tutelado no Registro de Títulos e Documentos (RTD) **é o meio de prova - o documento em si**-, ao contrário, do registro de imóveis, em que a propriedade é o bem tutelado;

CONSIDERANDO que o que se busca preservar no RTD é o meio de prova, como bem explicitado por *Paulo Roberto Carvalho Rego em sua palestra proferida no IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 12 de fevereiro de 2007, no Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, SP:*

“(...) Faz-se a conservação da prova justamente perseguindo um efeito, previsto na Lei 6.015, de dar ao documento registrado o mesmo valor probante dos originais, o que permite que depois do registro a emissão de sua certidão tenha o mesmo valor que o original.” Uma nova visão sobre o RTD, Paulo Roberto Carvalho Rego (*Palestra proferida no IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 12 de fevereiro de 2007, no Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, SP.*)

CONSIDERANDO que o registro facultativo de que trata o inciso VII do artigo 127 da lei 6.015/73, ainda quando verse sobre registros atribuídos a outro ofício, não é vedado, como não poderia deixar de ser, pois trata-se de um direito do cidadão: o de perpetuar o meio de prova;

CONSIDERANDO, novamente, as lições de Paulo Roberto Carvalho Rego no sentido de que o que não pode ser feito é a utilização das atribuições do Registro Facultativo em RTD para induzir o usuário a erro:

“(...) Agora, temos de voltar um pouco não só na finalidade como também na questão da moralidade. Vimos que o administrador público tem que ter uma moralidade jurídica. As recomendações estão a corroborar a possibilidade do registro facultativo, conservatório, mesmo nas hipóteses vedadas no parágrafo único. Não é vedado o registro, mas a indução à dúvida, usar o registro para prejudicar terceiros.” Uma nova visão sobre o RTD, Paulo Roberto Carvalho Rego (*Palestra proferida no IX Seminário de Direito*

Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 12 de fevereiro de 2007, no Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, SP.).

CONSIDERANDO, no mesmo sentido, a evolução jurisprudencial:

“Parece não haver dúvida de que o intuito do registro é apenas o previsto no art. 127, VII, da Lei nº 6.015/73, e não induzir terceiros a erro.

Some-se a isso o fato de que, quando o oficial realiza o registro facultativo, deve fazer a seguinte declaração: registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei de Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros. (item 3, do Cap. XIX, das NSCGJ).

O espírito que deve ser aqui aplicado é o mesmo daqueles casos em que as associações pedem ingresso das respectivas atas de assembleia registro (CG 2014/00012733).

Em suma, o registro ora pretendido, se deferido, em nada colocará em risco a veracidade dos registros públicos. De outro lado, servirá de importante fator de segurança para os interessados que o firmaram”. (Apelação Cível nº 0005617-68.2014.8.26.0286, Apelante: Terras de São José Urbanização Portella. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itu. MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS - Corregedor Geral da Justiça e Relator)

CONSIDERANDO que existem procedimentos a serem adotados, inclusive pontuados pelas Corregedorias Gerais de Justiça, que darão plena publicidade a terceiros dos efeitos jurídicos alcançados pelo registro de determinado documento em RTD para fins de mera conservação;

CONSIDERANDO que o recente, atual e elogiado Código de Normas do Estado da Bahia, por exemplo, admite, expressamente, o registro aqui tratado, em seu art. 756, abaixo transcrito:

“Art.756. Em se tratando de documentos que tenham por objeto a transmissão, constituição ou extinção de direitos reais sobre imóveis, poderá ser feito o seu registro, desde que consignado expressamente que este se destina unicamente à sua conservação e fixação de data, não gerando a constituição de domínio ou outro direito real.

Parágrafo único. Com observância dessas cautelas, é admitido o registro de contratos particulares de promessa de compra e venda de propriedade imobiliária, que impliquem loteamento ou parcelamento irregular do solo urbano ou fracionamento incabível de área rural”.

CONSIDERANDO regra semelhante encontrada no Código de Normas do Piauí, art. 689¹;

CONSIDERANDO que a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo ao disciplinar o assunto pontuou de forma detalhada todos os cuidados que deverão ser tomados a respeito do registro para efeito de mera conservação, conforme itens 3 e 4 do Capítulo XIX, que têm o seguinte teor:

“3. No caso do registro facultativo, exclusivamente para fins de mera conservação, o Oficial fará abaixo do registro a seguinte declaração: “registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros”.

4. O interessado deverá ser previamente esclarecido de que o registro facultativo exclusivamente para fins de mera conservação prova apenas a existência, data e conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros, sendo vedada qualquer indicação que possa ensejar dúvida sobre a natureza do registro ou confusão com a eficácia decorrente de outras espécies de atos registrais”.

O SINOREG/ES, no mesmo sentido, **RESOLVE RECOMENDAR** aos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos do Estado do Espírito Santo que ao efetuarem o registro de títulos e documentos para os fins do inciso VII do artigo 127 da lei 6.015/73, adotem as seguintes cautelas:

1) Seja exigido requerimento por escrito da parte interessada nele fazendo constar o fim a que se destina o registro em RTD e, a fim de não levar o interessado a engano sobre a natureza do ato, seja ainda esclarecido detalhadamente ao requerente que o registro facultativo servirá apenas para fins de mera conservação e, desta maneira, provará apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros.

2) Com o fim de evitar possíveis equívocos por parte dos usuários do serviço, o Registrador de Títulos e Documentos de serventias que cumulem mais de uma atribuição deverá utilizar carimbo exclusivo para a serventia de RTD devendo também apor carimbo ou forma equivalente fazendo constar em todas as folhas do documento registrado os seguintes dizeres: ***“Trata-se de Registro efetivado em conformidade com o inciso VII, do artigo 127, da Lei 6.015/73, portanto***

¹ Art. 689. Em se tratando de documentos que tenham por objeto a transmissão, constituição ou extinção de direitos reais sobre imóveis, poderá ser feito o seu registro, desde que consignado expressamente que este se destina unicamente à conservação e fixação da data, não gerando a constituição de domínio ou outro direito real.

§ 1º Com observância dessas cautelas, é admitido o registro de contratos particulares de promessa de compra-e-venda de propriedade imobiliária que impliquem loteamento ou parcelamento irregular do solo urbano ou fracionamento incabível de área rural.

§ 2º Em tal hipótese, deve o Oficial fazer comunicação ao Juiz da Vara dos Registros Públicos, ou ao Juiz da respectiva Comarca com tais atribuições, nos termos da legislação de organização judiciária estadual, que encaminhará o expediente ao Ministério Público.

facultativo e exclusivo para fins de mera conservação e prova apenas a existência, data e conteúdo do documento.”;

3) As observações descritas no Item 2 também deverão constar do registro propriamente dito, bem como em todas as certidões eventualmente expedidas

Vitória/ES, 23 de junho de 2016

FERNANDO BRANDÃO COELHO VIEIRA
Presidente do SINROEG-ES

O presente parecer não tem caráter vinculativo, servindo como **ORIENTAÇÃO** aos Notários e Registradores capixabas que, por força de lei, têm autonomia funcional para aplicar seu entendimento ao caso concreto de acordo com direito vigente. Nota aprovada em reunião de diretoria ocorrida no dia 23/06/2016.