
A função primária e essencial do RTD é garantir publicidade e informação

Amilton Alvares

O Acórdão do Superior Tribunal de Justiça prolatado no julgamento do **RECURSO ESPECIAL nº 858.031 – MG (2006/0120381-6)**, Relator o **Ministro Luiz Luz, DJ 17/12/2008**, deixou bem evidenciado o quanto deve ser valorizado o atributo da publicidade, inerente a todo registro realizado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Esse aresto deve levar todos nós registradores a uma profunda reflexão sobre a **função primária** e essencial do Registro de Títulos e Documentos (RTD), função essa que jamais poderá ser esquecida, pois, **todo registro no RTD tem a função de garantir publicidade**.

A estrutura do serviço registral,

em serventias de três escritórios, não favorece o intérprete na percepção dessa função primária do RTD. A maior parte dos cartórios brasileiros são serventias de mais de um escritório. Em São Paulo, fora da Capital, poucos são os cartórios de escritório exclusivo no registro de títulos e documentos – o chamado RTD, que leva sempre a reboque o Registro Civil de Pessoa Jurídica – o PJ. Quase sempre, os oficiais cartorários, principalmente os registradores, estão investidos em mais de uma função ou escritório. Registradores, no Estado de São Paulo, normalmente são registradores de imóveis e registradores de títulos e documentos. Isso tem prejudicado o desenvolvimento do

Registro de Títulos e Documentos. É que os Escritórios de Registro de Imóveis estão sempre melhor aparelhados e são mais rentáveis do que os Escritórios de Títulos e Documentos; dessa forma, nas serventias de mais de um escritório, aqueles acabam prevalecendo sobre estes, e pior do que tudo, o conservadorismo e as preocupações do registro de imóveis acabam invadindo o RTD. Veja-se que hoje é comum insistir-se em colocar a segurança como elemento essencial dos registros no RTD, quando na verdade a **função essencial do RTD é garantir publicidade e informação através do registro**. É no RTD que os atos, contratos e negócios jurídicos, documen-

tados em títulos, instrumentos, declarações e outras formas escritas da manifestação de vontade e do relato de fatos, devem alcançar completa publicidade.

Não se pode fazer a leitura da Lei 6015/73 (Lei de Registros Públicos – LRP) sem a visão crítica de que o RTD tem como função primordial **garantir publicidade e informação**. Tirar ou restringir essa função constitui indevida limitação do próprio Ofício; é solapar a estrutura do órgão, alterar a própria essência. E como já proclamou um acórdão antigo do Supremo Tribunal Federal, temos um amo implacável que é a essência, a natureza das coisas; não dá para chamar despesa de renda, nem homem de mulher e vice-versa. Por essa função primária – a publicidade, resta evidenciado que, o rol de documentos registráveis no RTD é meramente exemplificativo. O RTD tem a função de registrar documentos para simples conservação e prova da existência do documento ou da obrigação; pode o RTD exercer a importante função residual determinada no art. 127 da lei de registros públicos, cujo parágrafo único, em combinação com inciso VII do mesmo artigo (art. 127, VII, Lei 6.015/73), tem de ser entendido como permissão do ingresso de qualquer documento que não possa ser registrado no ofício próprio, ou que não queira o interessado naquele determinado momento (do ingresso no RTD), apresentar para registro em outro ofício. Veja-se que o Oficial não pode recusar nem mesmo o registro de documento sob suspeita de falsificação (art. 156, parágrafo único, da Lei 6.015/73), e a serventia não pode ser responsabilizada por vício intrínseco ou **extrínseco** do documento, título ou papel (LRP art. 157). A limitação do RTD está posta em termos de negar registro a contratos, negócios ou instrumentos da realização de atos ilícitos e imorais, pois a vedação de registro de instrumentos que não se revistam das formalidades legais (LRP art. 156) pode perfeitamente ser superada pelo requerimento de registro do interessado. Imagine-se que o adquirente de um imóvel pertencente a muitos proprietários, depois de colher a assinatura de seis vendedores no instrumento de promessa de compra e venda ou na autorização de venda, não consegue colher a as-

sinatura do sétimo vendedor. Esse documento ostenta a qualificação dos sete vendedores, mas só seis assinaram. A rigor, não está conforme as formalidades legais exigidas ao aperfeiçoamento do contrato, mas o comprador, corretor ou até mesmo um dos vendedores podem ter interesse em garantir a publicidade e conservação do documento. Pergunta-se: Se houver requerimento do interessado, deve ser negado o registro no RTD do documento em que falta a assinatura de algum nomeado? É óbvio que não! Deve o RTD, nessa hipótese, exercer na plenitude a sua função essencial de garantir publicidade a atos, negócios e contratos, ainda que não aperfeiçoados.

O registro para fins de conservação do inciso VII do art. 127, da Lei 6.015/73, é da função primária e essencial do RTD. Todo registro no RTD tem essa finalidade própria, inerente ao registro, função que dele não pode ser subtraída. Na essência, conservação é publicidade e informação, eficácia e garantia de qualquer registro no RTD. Ora, se a publicidade é função primordial do RTD, resta concluir que **nada pode impedir o RTD na realização da sua função primária** e cumprimento das finalidades essenciais, mesmo porque a publicidade está inserida nos fundamentos e estruturação do órgão, constitui razão de sua própria existência e funcionamento.

Outro aspecto que não pode passar despercebido é o de que, enquanto no Registro de Imóveis o que se registra é o negócio substancial extraído do título (a venda e compra, a hipoteca, o usufruto), **no RTD o que é registrado é o título formal, o instrumento**, independentemente de consubstanciar um ou mais negócios, atos ou contratos. Se apresentado no RTD um instrumento de contrato de mútuo, de abertura de crédito ou de financiamento, com garantia de penhor, caução ou alienação fiduciária, não se faz um registro para cada contrato coligado. Registra-se o instrumento, o título formal, fazendo-se o lançamento nos livros da serventia do registro de um contrato ou instrumento de mútuo, por exemplo. Isso também evidencia a **função primária do RTD de garantir a publicidade do título, documento ou papel registrado**. Se os contratos coligados cumpriam ou não os requisitos exigidos

para o seu aperfeiçoamento, isso já não é problema do RTD; essa preocupação deve ocupar as partes, que, naturalmente, devem ser diligentes para extrair do título a eficácia plena. Em outras palavras: **o registro do título formal no RTD sempre terá como eficácia mínima a publicidade**. Da eficácia plena, devem se ocupar as partes, empregando diligência e zelo no cumprimento de requisitos legais para o completo aperfeiçoamento dos atos consubstanciados no título. O Oficial não responde por vício intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel (LRP art. 157).

No julgamento do Recurso Especial nº 858.031, o Superior Tribunal de Justiça deixou bem evidenciada essa função primária do RTD. Veja-se que o voto do eminente relator, Ministro Luiz Luz, determinou com precisão os efeitos do registro no RTD. Diante de uma execução movida pelo Estado de Minas Gerais, onde o imóvel fora alcançado por penhora, asseverou o Ministro Luiz Luz:

“O Código Civil assim dispõe, *in verbis*:

“Art. 1245. *Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

§ 1º *Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*”

Nesse toar, atigura-se escoreita a condenação da Fazenda Pública nas verbas de sucumbência, porquanto, embora não tenha havido o registro no Cartório competente, o ora Recorrido efetuou o registro de propriedade do imóvel no Cartório de Títulos e Documentos, que por seu turno, opera efeitos erga omnes e visa dar publicidade ao ato.

***In casu*, verifica-se que a questão não é inerente à atribuição de propriedade senão à ciência de que o imóvel não pertencia ao devedor.**

Desta sorte, não configurada nenhuma fraude na transmissão do bem e havendo título registrado com eficácia erga omnes, infere-se a manutenção integral do julgado.”

Como bem assentado no aresto, o registro no RTD não constitui o direito real (que é atributo próprio do registro no Registro de Imóveis); mas, segundo o acórdão, foi **suficiente o registro no RTD para conferir**

publicidade ao ato, produzir eficácia “erga omnes”, dar ciência de que um determinado imóvel não mais pertencera ao executado, portanto, a conclusão natural foi de que o imóvel não poderia mais ser alcançado por penhora em execução contra o transmitente, ainda que o compromisso de venda e compra só tivesse sido registrado no RTD. É simples e ao mesmo tempo fantástico esse entendimento prestigiado no Superior Tribunal de Justiça. Acima de tudo, valoriza a função primária e essencial do RTD de conferir publicidade a negócios realizados. Isso permite retomar o argumento já apresentado de que **nada pode obstar o exercício dessa função primária do RTD.**

Não é difícil imaginar que o adquirente do imóvel, naquele processo julgado no STJ, possa ter buscado primeiro o Registro de Imóveis para registrar o negócio substancial – o compromisso de venda e compra. Por alguma razão, o registro pode ter sido negado no Registro de Imóveis. Poderia faltar reconhecimento de firmas, certidões negativas como CND do INSS, CND do ITR e CCIR (certidão do imposto territorial rural e certificado de cadastro de imóvel rural, na hipótese de tratar-se de prédio rústico); poderia até mesmo faltar alguma declaração sacramental exigida no Registro de Imóveis. Imaginemos então que o adquirente, para acautelar-se, buscou o registro no RTD. Surge naturalmente a dúvida que pode ser colocada em termos de perguntas: Seria lícito ao RTD fazer as mesmas exigências para registrar o título formal? Naquela situ-

ação de fato, do recurso especial julgado pelo STJ, será que o RTD do registro daquele título de transmissão poderia ter feito exigências semelhantes às que normalmente são feitas no Registro de Imóveis? Certamente a resposta só pode ser um sonoro não! E se firmado o entendimento prestigiado no STJ acerca dessa função essencial do RTD, de conferir publicidade ao negócio declarado no título registrado, é certo que nem CND ou CCIR, exigências normais e regulares no âmbito do Registro de Imóveis, poderão subsistir como exigência impeditiva do registro no RTD. A função do registro no RTD é outra; bem diferente é o efeito perseguido no Registro de Imóveis; a diferença precisa ser bem compreendida. Por isso, ousa afirmar que **a publicidade do registro de um título formal no RTD jamais poderá ser obstada por falta de uma CND do INSS ou de qualquer outro documento que no Registro de Imóveis seria tido como indispensável.** A falta de certidão negativa de débito de tributo ou de contribuição previdenciária não pode dar causa à nulidade do ato. É simples hipótese de ineficácia diante do credor do tributo, produzindo o negócio completa eficácia no mundo jurídico diante de terceiros (STF RE nº 94.105, STJ REsp. nº 140.252). Esses arestos reforçam o pensamento de que **o registro no RTD não pode ser obstado por falta de CND do INSS ou do ITR**, pois, ainda que ineficaz o negócio perante a autarquia previdenciária ou Receita Federal, será eficaz diante do resto do mundo.

Poderíamos ainda acrescentar

um argumento derradeiro. **A lei de registro públicos reclama do Registro de Imóveis uma qualificação exauriente do título** apresentado para registro, por isso reservou 30 (trinta) dias de prazo para esse mister (art. 188 da Lei 6.015/73). Enquanto isso, **a mesma lei determinou ao RTD a qualificação sumária** do título, reservando tão somente o próprio dia da apresentação no protocolo para o respectivo registro – “o registro e a averbação deverão ser imediatos” (LRP art. 153). Por óbvio, o legislador tinha em mente essa função primordial do RTD de garantir a segurança da publicidade com o registro do título. Como dito antes, e conforme letra expressa da lei, o Oficial, salvo comprovada má-fé, não responderá por vício intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel. Assim, se o título ostentar defeito ou não, se faltar anexo ou alguma certidão, haja ou não reconhecimento de firma, requerimento de registro para fins de conservação, cumprimento ou não de qualquer outra idiosincrasia que se inventar, não pairam dúvidas de que **registrar sem demora é cumprir, enfim, o bom ofício de registrador do RTD.**

Quem vem ao RTD tem pressa. Quer o registro no dia. E não pode ser diferente o padrão de exigência do usuário, se considerarmos que **a segurança do RTD é a publicidade do registro no dia da protocolização do documento.**

O autor: Amilton Alvares é Oficial do 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos-SP