

## **Uma análise dos limites da qualificação registral imobiliária**

### **RESUMO**

O presente artigo tem como objetivo abordar os limites no exame de qualificação quanto aos seus elementos e ainda quanto à amplitude da sua interpretação, para responder questionamentos como a possibilidade ou não do Oficial de Registro de Imóveis neste procedimento deixar de aplicar um dispositivo legal. A argumentação consistirá em um tópico específico para apresentar conceitos do exame de qualificação e outro para versar sobre sua natureza jurídica. Após será elaborado um tópico com base nos anteriores para traçar os limites do referido procedimento quanto aos elementos do título, em seguida de forma fundamentada será respondida à questão referente à relativização da aplicação de dispositivos legais e, por fim, alguns reflexos sociais e econômicos relativos ao tema na atualidade. A pesquisa será embasada na doutrina, jurisprudência e legislação.

**Palavras-Chave:** Exame de Qualificação, Oficial de Registro de Imóveis, relativização, dispositivos legais e limites.

### **SUMÁRIO**

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
<b>2 DO EXAME DE QUALIFICAÇÃO</b> .....	<b>3</b>
2.1 Do conceito .....	3
2.2 Da natureza jurídica .....	5
<b>3 LIMITES DO EXAME DE QUALIFICAÇÃO</b> .....	<b>9</b>
3.1 Quanto a elementos do título .....	9
3.2 Quanto aplicação da legislação .....	12
3.3 Reflexos sociais e econômicos .....	14
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>15</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>16</b>

### **1 INTRODUÇÃO**

Dispõe o art. 1.227 do Código Civil que os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Imóveis dos referidos títulos. A aquisição do direito de propriedade se encontra na máxima “quem não

registra não é dono” esculpida no art. 1.245, § 1º do Código Civil<sup>1</sup>, amplamente conhecida na sabedoria popular brasileira.

Ambos dispositivos, de forma concisa, mas precisa, traduzem em palavras singelas a importância do Serviço Registral Imobiliário brasileiro, qual seja, de guardião dos direitos reais, vez que estes, a rigor, só se efetivam após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competentes.

Nesta seara, o art. 1º da Lei 8.935/94 define “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

No mesmo sentido, o Provimento 260 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais definiu em seu art. 620: “Aos oficiais de registro de imóveis cumpre, na forma da lei, garantir autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis”.

O art. 236 da Constituição Federal dispõe que os serviços notariais e de registro serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, sendo que o ingresso na atividade depende de concurso público de prova e títulos. O titular do serviço é denominado “Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador” que são profissionais de direito, dotados de fé pública, os quais recebem por delegação o exercício da atividade notarial e de registro<sup>2</sup>.

Com o escopo de cumprir sua função, o Registrador de Imóveis goza de uma importante ferramenta, o exame de qualificação, que consiste em uma análise de requisitos do título apresentado para registro, sendo efetuado um contraponto deste com a matrícula do imóvel e ainda com a legislação e princípios registrais.

O exame de qualificação está ligado ao princípio da legalidade registral, que nas palavras de Luiz Guilherme Loureiro, “impõe de que os documentos submetidos ao Registro

---

<sup>1</sup> Art. 1.245. 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.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

<sup>2</sup> É o disposto no art. 3º da Lei 8.935 de 1994.

devem reunir os requisitos exigidos pelas normas legais para que possam aceder à publicidade registral”<sup>3</sup>.

Neste diapasão<sup>4</sup>:

De acordo com o princípio da legalidade, não basta a inscrição para que o título tenha acesso ao Registro de Imóveis. É preciso que o título seja válido e perfeito, de forma que antes que se proceda ao registro, o documento deve passar por um exame de qualificação por parte do registrador.

Note-se que o exame de qualificação está ligado à aplicação e interpretação do direito pelo Registrador de Imóveis, contudo, não é possível definir qual o limite deste procedimento, seria somente a elementos extrínsecos dos títulos? Cabe o Registrador relativizar a aplicação de determinadas leis por meio de hermenêutica, deixando de aplicar algum dispositivo legal? Isto é, qual a amplitude da interpretação no exame de qualificação?

Para alcançar o fim almejado, em um primeiro momento será feito um estudo mais elaborado do exame de qualificação, buscando conceitos e a natureza jurídica do citado procedimento, para que seja possível expor seus limites.

Em um segundo momento com a natureza jurídica do instituto definida, buscará resposta para a questão quanto à possibilidade ou não o registrador relativizar a aplicação de dispositivos legais.

Pretende-se realizar o presente trabalho valendo-se do auxílio da doutrina, jurisprudência, legislação e princípios registraes.

A importância deste tema reside pela nobreza e essencialidade da função registral, bem como pelo fato de o exame de qualificação não possuir ampla bibliografia nacional quanto ao tema.

## **2 DO EXAME DE QUALIFICAÇÃO**

No presente tópico serão apresentados conceitos doutrinários do exame de qualificação, para em seguida buscar a tentativa de formular um conceito. Em um momento posterior também será definida a natureza jurídica do instituto, buscando desta forma fundamentos para as respostas das perguntas formuladas.

### **2.1 Do conceito**

---

<sup>3</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme, 2019, p.568

<sup>4</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme, 2018, p.568.

O Provimento 260 da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais em seu art. 765 aduz o seguinte: “A fase de qualificação, que se realiza entre a protocolização do título e seu respectivo registro, compreende o exame de caracteres extrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registrais”. Neste conceito nota-se que o limite ao exame de qualificação são os requisitos extrínsecos.

O Provimento mineiro ainda teve o cuidado de impor o exame exaustivo do título e a necessidade de fundamentação na hipótese de existir exigências a serem sanadas, *in verbis*:

Art. 660. É dever do oficial de registro proceder ao exame exaustivo do título apresentado, e, havendo exigências de qualquer ordem, estas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do Ofício de Registro de Imóveis, com data, identificação e assinatura ou chancela do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

Loureiro define que a qualificação consiste no “controle da legalidade do título submetido a registro”<sup>5</sup>. Ricardo Dip por sua vez define como “Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistrção”<sup>6</sup>.

O professor José de Mello Junqueira definiu da seguinte forma<sup>7</sup>:

Prenotado o título, cabe ao registrador examiná-lo, fazendo um juízo de admissibilidade, se observados os princípios da legalidade, moralidade, prioridade, continuidade, especialidade, além de outros que informam o sistema de registro de imóveis, não podendo se descurar da análise do conteúdo do negócio, verificando sua conformidade com as normas de direito material que o regem. Em síntese, há que se observar, para segurança do ato registral os aspectos relativos ao próprio objeto do título e sua adequação às formalidades exigidas.

Afrânio de Carvalho de forma ímpar aduziu<sup>8</sup>:

(...) cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos.

Pelos conceitos apresentados, nota-se que os autores utilizaram expressões como juízo prudencial, juízo de admissibilidade, controle de legalidade do título, ficando evidente o caráter de crivo do exame de qualificação. Fica ainda claro que o parâmetro para tal avaliação é a lei e os princípios registrais.

<sup>5</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme, 2018, p.569.

<sup>6</sup> DIP, Ricardo, 1991, p.12

<sup>7</sup> JUNQUEIRA, José de Mello, 2017, p.3

<sup>8</sup> CARVALHO, Afrânio de, 1977, 250/251

Contudo, os conceitos apresentados não mencionam que o título deve ainda ser contraposto com a matrícula do imóvel objeto do negócio, vez que tal fato permite analisar se o título obedece aos princípios registrares, como a continuidade, a especialidade objetiva e subjetiva, a título de exemplo.

O princípio da continuidade dispõe que deve haver uma sequência lógica e cronológica nos atos de registro, nos dizeres de Luiz Guilherme Loureiro, “os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma de que não haja vazios ou interrupções na corrente registraria”<sup>9</sup>. A título de exemplo, se em determinada matrícula, consta que o proprietário é “Ciclano” e em um dado momento posterior é apresentado para registro um título em que conste que o atual proprietário é “Beltrano”, a continuidade exige que seja apresentado o título anterior que ofereça suporte para o atual, para que se proceda ao registro deste.

O princípio da especialidade se subdivide entre a especialidade objetiva e a subjetiva. O princípio da especialidade objetiva demanda que o imóvel deve estar perfeitamente individualizado na matrícula, se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área e se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver, conforme o disposto no art. 176, §1º, II, 3), a e b da Lei 6.015/73.

A especialidade subjetiva por sua vez, demanda a perfeita identificação das pessoas constante na matrícula do imóvel. O Provimento 260 da CGJ/MG descreve em seu art. 698 que a qualificação completa do proprietário quando pessoa física, compreende o nome completo, sem abreviaturas, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio ou residência, número do CPF, número de documento oficial de identidade ou, na falta deste, sua filiação, sendo casado, qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como a data em que foi celebrado ou se este foi antes da Lei 6.515/77, de 26 de Dezembro de 1977.

Assim sendo, podemos conceituar o exame de qualificação como um juízo de admissibilidade, que consiste em um contraponto entre o título protocolado com a matrícula do imóvel objeto do ato registral, sejam atos de registro, sejam atos de averbação, com o ordenamento jurídico e princípios registrares, tendo como possíveis efeitos os seguintes, a prática do ato registral, sua recusa com a elaboração de nota de exigências de forma fundamentada ou na impossibilidade do registro do título<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme, 2018, p.594

<sup>10</sup> Neste mesmo sentido em matéria de Efeitos da qualificação registral, aduziu Loureiro: “Por ocasião do exame de qualificação, pode o registrador deparar-se com três situações: a) o título é perfeito, não havendo necessidades

## 2.2 Da natureza jurídica

A priori, mister se faz apresentar qual é a essência do exame de qualificação e em seguida expor a sua natureza jurídica. A rigor, essência consiste naquele atributo básico que se retirado desconstitui completamente o que é<sup>11</sup>.

Observando os conceitos apresentados e também o conceito elaborado, conclui-se que a essência do exame de qualificação é a Segurança Jurídica<sup>12</sup>, uma vez que ela impede o acesso de títulos maculados com vícios ao Fólio Real, gerando eficiência e segurança nas transações envolvendo direitos reais.

Ricardo Dip<sup>13</sup> apresenta quatro correntes quanto à natureza jurídica do exame de qualificação: Jurisdicional, Administrativa, Jurisdição Voluntária e no âmbito de sua natureza específica.

Primeiramente, não se pode afirmar que o exame de qualificação consiste em atividade jurisdicional, uma vez que esta “entende-se a função estatal exercida com objetivo de compor litígios”.<sup>14</sup> Não há litígio entre o Registrador e a parte interessada no registro do ato, isto é, ainda que o título tenha sido qualificado de forma negativa, não configura uma pretensão resistida. Em momento algum o ordenamento brasileiro determina que o Oficial de Registro de Imóveis exerça jurisdição. Não obstante, nem o procedimento de suscitação de dúvida que conta com a presença do Juiz Corregedor goza de jurisdição, uma vez que o art. 204 da Lei 6015/73 é claro ao dizer que a decisão de dúvida tem natureza administrativa<sup>15</sup>, não excluindo o uso do processo contencioso competente. Importante ressaltar que não há formação da coisa julgada quando do exame de qualificação.

---

de diligências saneadoras de irregularidades; b) há vícios a serem reparados; e c) título apresenta vício insanável”. (LOUREIRO, Luiz Guilherme, 2018, p.585.

<sup>11</sup> Neste sentido Aristóteles: “A essência de cada coisa é o que ela é por si mesma”. (ARISTÓTELES, Metafísica, Livro VII, 1029B, p.297 .

<sup>12</sup> Nesta seara, em excelente monografia sobre qualificação aduziu: “Desta forma, podemos entender que a qualificação registral abrange de maneira mais relevante uma natureza prudencial seguida de uma vinculação à segurança jurídica e limitando-se pela normatização positiva (legalidade)”. (DAMASCENO, Ana Isaura Portela de Macedo, 2009, p.26).

<sup>13</sup> DIP, Ricardo, 1991, p.21.

<sup>14</sup> DONIZETTI, Elpídio, 2016, p.107

<sup>15</sup> Desta maneira já aduziu Ricardo Dip: “No direito brasileiro vigente, sequer se pode acenar à requalificação judicial (arts. 198 ss., Lei 6.015, de 31.12.73) sem, ao mesmo tempo, considerar a importante restrição prevista no art. 204 da mesma Lei”. (DIP, Ricardo, 1991, p.22)

Lado outro, há quem diga que o exame de qualificação goza de caráter administrativo, conforme o que foi disposto no art 1º da Lei 8.935/94, sendo tal corrente possuidora de diversos adeptos.

A terceira corrente acredita que o exame de qualificação possui a natureza jurídica no âmbito da jurisdição voluntária, embora não seja o foco deste trabalho adentrar na esfera processual, existem dois entendimentos em face da jurisdição voluntária, a chamada administrativista e a chamada jurisdicionalista. Elpidio Donizeti explica que os primeiros entendem que a jurisdição voluntária é “eminentemente administrativa”, em contrapartida a segunda acredita que na verdade possui sim o caráter jurisdicional, pois “a) a existência de lide não é fator determinante da sua natureza; b) existem partes, no sentido processual do termo; c) o Estado age como terceiro imparcial; d) há coisa julgada”<sup>16</sup>. Conforme explicitado acima, o exame de qualificação não tem o condão de formar coisa julgada, afastando assim o exame de qualificação da jurisdição voluntária.

Por derradeiro, existe a corrente que crê na natureza específica do exame de qualificação, nas palavras de Ricardo Dip: “A tendência da doutrina registrária moderna é a de, feita essa distinção de base, identificar uma natureza própria, especial da qualificação registrária, que se tem como um *tertius genus* entre a atividade administrativa e a judicial (contenciosa ou voluntária) (...)”<sup>17</sup>

Em suma, o que afastaria a qualificação registral da natureza jurídica integralmente administrativa é que ao passo que a finalidade dos registros é a segurança jurídica e da atividade administrativa o interesse público, não pode ser assim o procedimento ora em estudo, uma atividade inteiramente de natureza administrativa.

Pela análise dos conceitos e correntes referentes ao exame de qualificação, é possível visualizar um aspecto duplo quanto à sua natureza, isto é, gozando de atributos de direito privado, mas também de direito público.

A qualificação ao filtrar títulos hábeis para adentrarem no Fólio Real, gera consequências, tanto de ordem privada como ao efetivar o cumprimento de um negócio jurídico envolvendo direitos reais, mas também uma de ordem pública ao garantir a segurança jurídica destas transmissões. Nestes exemplos é possível visualizar um aspecto duplo da segurança jurídica, vez que com um ato, se assegura direitos de ordem privados e públicos.

Outro caso clássico do caráter público e privado da qualificação diz respeito ao próprio direito de propriedade, que só é efetivado com o registro do seu título, mas seu

---

<sup>16</sup> DONIZETTI, Elpidio, 2016, p. 1008

<sup>17</sup> DIP, Ricardo, 1991, p.26

exercício não é absoluto, pois deve cumprir sua função social, assim resta o interesse privado de efetivar a aquisição da propriedade e também o interesse público de ter a função social da propriedade assegurada.

A Constituição Federal assevera em seu art. 182, § 2º que a função social da propriedade urbana é atendida ao se cumprir às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Lado outro, a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: Aproveitamento racional e adequado, utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores, é o que dispõe o art. 186 da Constituição Federal.

Assim, quando um Oficial de Registro de Imóveis se recusa a registrar título translativo de propriedade rural inferior ao módulo rural, nada mais está fazendo do que auxiliando na função social da propriedade rural, pois um dos itens demandados para o seu atendimento é o aproveitamento racional e adequado. O Tribunal de Justiça de Minas<sup>18</sup> já decidiu em situação semelhante a esta descrita, citando os ensinamentos do mestre Silvio de Salvo Venosa, nos seguintes termos<sup>19</sup>:

O módulo rural é estabelecido para cada região, considerando-se a área mínima produtiva. Procura-se evitar o chamado minifúndio, imóvel gravoso e inútil para exploração e produção do agricultor e sua família. Nessa situação, a dissidência dos condôminos apenas autoriza a alienação e a possibilidade de adjudicação a um dos comunheiros”.

A expressão utilizada de forma acertada pelo ilustre autor “considerando-se a área mínima produtiva” coaduna perfeitamente com o aproveitamento adequado e racional previsto no art. 186 da Constituição Federal, confluindo para o cumprimento da função social da propriedade.

Outro exemplo do caráter público por trás do exame de qualificação reside no previsto no art. 289 da Lei 6.015/73, o qual impõe rigorosa fiscalização tributária por parte do Oficial

---

<sup>18</sup> APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0106.15.004946-3/001 Relator: Des.(a) Audebert Delage Relator do Acórdão: Des.(a) Audebert Delage Data do Julgamento: 12/07/2016 Data da Publicação: 22/07/2016. EMENTA: REGISTRO PÚBLICO – PROCEDIMENTO DE DÚVIDA – INICIATIVA DO 2º SERVIÇO NOTARIAL DE CAMBUÍ – ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL RURAL – ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL – IMPOSSIBILIDADE – RECURSO PROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0106.15.004946-3/001 - COMARCA DE CAMBUÍ - APELANTE(S): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): TABELIÃO NOTAS CAMBUÍ - INTERESSADO: DILENI APARECIDA MOTA NASCIMENTO, AGUINALDO JOSÉ NASCIMENTO, EDUARDO MORELLI FELICIO

<sup>19</sup> VENOSA, Silvio Salvo de, 2003, p.282



de Registro em relação aos impostos devidos em razão do seu ofício<sup>20</sup>, de sorte que, apresentado uma Escritura de Compra e Venda onde não disponha quanto ao pagamento do ITBI e também do adimplemento do IPTU e ITR, deve o oficial de registro questionar, sob pena de ser solidariamente responsável, nos termos do art. 134 do Código Tributário Nacional.<sup>21</sup> Neste ínterim, há de ressaltar ainda a emissão da D.O.I (Declarações de Operação Imobiliária) que é enviada à Receita Federal, consoante o *caput* do art. 8º da Lei 10.246/02.

Conforme mencionado acima, a essência do exame de qualificação não pode se afastar da segurança jurídica e, tal fato gera duas consequências, segurança e eficiência nas transações relativas a direitos reais, porque não adentrarão títulos maculados de vícios no Fólio Real. Nesta afirmação é possível visualizar a natureza dúplice que se defende da qualificação.

Ante o exposto, conclui-se que a qualificação possui uma natureza jurídica específica, trazendo em seu bojo aspectos privados e também aspectos públicos, uma vez que conforme se demonstrou, atende a segurança jurídica das transações que envolvem direitos reais, mas também busca assegurar o interesse público por trás dessas relações privadas.

### **3 DOS LIMITES DO EXAME DE QUALIFICAÇÃO**

Com o conceito e a natureza jurídica do exame de qualificação, cabe agora responder àquilo questionado no início desta tratativa, o limite do exame de qualificação e a possibilidade ou não de relativizar a aplicação de um dispositivo legal.

#### **3.1 Quanto aos elementos do título**

Conforme mencionado alhures, o Provimento 260 em seu art. 765 dispõe que o exame de qualificação se limita a elementos extrínsecos do título, mas no que consistem os elementos extrínsecos?

Elementos extrínsecos, conforme o prefixo “ex” indica, são elementos externos ao título, de sorte que elementos intrínsecos estariam fora do exame de qualificação.

---

<sup>20</sup> “Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício”.

<sup>21</sup> “Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis: VI- os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício”;

O 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo traçou aspectos que diferenciam elementos extrínsecos de intrínsecos em excelente artigo sobre o tema qualificação<sup>22</sup>:

É sutil a diferença entre forma e fundo, embora se oponham por ser aquela extrínseca, uma vez que simplesmente afeta a exteriorização do ato, enquanto o fundo é intrínseco, porque toca de perto a essência ou o conteúdo do ato como condição de sua própria existência ou valia. O fundo é requisito essencial porque o que não satisfaz as exigências ou condições de fundo não possui vida nem conduz valimento legal para produzir a eficácia que o Direito assinala. Por exemplo: embora seja questão de fundo, o registrador avaliará se o procedimento permitia a expedição da ordem judicial. Não seria lógico que em ação diversa fosse expedido mandado relativo à situação registral que não foi objeto de apreciação.

Com o conceito acima se infere que os elementos extrínsecos dizem respeito à forma e não “toca de perto a essência ou o conteúdo do ato”. Contudo, a prática registral mostra que não é bem assim.

A qualificação exercida nos títulos judiciais se limita aos elementos extrínsecos, mormente pelo fato de ter passado pelo devido processo legal e gerado coisa julgada material, não gozando o Oficial de Registro de Imóveis poderes para alterar tal fato, de outra forma não poderia ser, sob pena de ferir a segurança jurídica, razão de ser do exame de qualificação. Neste sentido já dizia Afrânio de Carvalho<sup>23</sup>:

quando tiver por objeto atos judiciais, será muito mais limitado, cingindo-se à conexão dos respectivos dados com o registro e à formalização instrumental. Não compete ao registrador averiguar senão esses aspectos externos dos atos judiciais, nem entrar no mérito do assunto neles envolvido, pois, do contrário, sobreporia a sua autoridade à do juiz.

Em se tratando de títulos não judiciais, sejam eles particulares ou notariais como, por exemplo, uma Escritura Pública de Doação, em que esteja sendo doado o único bem que o doador possui o que nos termos do art. 548 do Código Civil implicar em nulidade, qual deve ser a postura do Oficial de Registro de Imóveis?

Considerando que o exame de qualificação exige que o título apresentado se amolde à legislação e, que Doação Universal deságua em nulidade absoluta, deve o título ter seu registro negado, assim entende Luiz Guilherme Loureiro:<sup>24</sup>

Desse modo, em se tratando de documentos notariais, apenas os títulos eivados de nulidade absoluta podem ter seu acesso ao fôlio negado, pois tais títulos não produzem efeito e a nulidade, quando se encontrar provada, não pode ser suprida (art. 168, parágrafo único, do Código Civil). Ainda assim, conforme se conclui do dispositivo legal citado, apenas as nulidades visíveis e patentes ao exame do título podem ser conhecidas pelo registrador, e não aquelas que demandam análise da vontade interna dos outorgantes, como a simulação e a reserva mental.

<sup>22</sup> SANTOS, Flauzino Araujo dos, 2008, p.11

<sup>23</sup> CARVALHO, Afrânio de, 1977, p.281 *apud* SANTOS, Flauzino Araujo dos, 2008, p.9

<sup>24</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme, 2018, p. 570

Nota-se que no exemplo apresentado, trata-se de nulidade absoluta visível de plano devido a sua previsão legal, saindo da análise de aspectos de extrema subjetividade, o que só é possível na via jurisdicional, com toda a instrução probatória, há ainda de ressaltar, conforme afirmado por Loureiro, os títulos eivados de nulidade absoluta não produzem sequer efeitos, o título é ineficaz.

E quanto às nulidades relativas e títulos anuláveis?

Loureiro defende que na hipótese de títulos eivados de anulabilidades, “não podem ter seu acesso a registro negado, ainda que tais vícios sejam visíveis e patentes (...)”<sup>25</sup>, o autor justifica que tais negócios produzem efeitos e são válidos, enquanto não anulados em sede de ação judicial, tal justificativa é utilizada pelo celebrado jurista também ao abordar as nulidades relativas. O autor ainda acrescenta<sup>26</sup>:

Da mesma forma, a recusa do registro de ato eficaz, sob alegação de invalidade, traz muito mais insegurança do que o registro do título viciado. Em primeiro lugar porque o registrador viola a Lei 8.935/94 (art.1º), a Lei 6.015/73 (art.1º) e as normas do Código Civil que vedam o reconhecimento de ofício de vício que implique em nulidade relativa do negócio.

Cabe agora abordar os títulos administrativos, que emanam de atos administrativos, vez que estes são a forma que a Administração Pública manifesta sua vontade, o Direito Administrativo ensina que os atos administrativos possuem atributos que o definem, quais sejam: Presunção de veracidade e legitimidade, tipicidade e imperatividade. Sem olvidar da importância dos demais atributos, o que interessa para o exame de qualificação diz respeito à presunção de veracidade e legitimidade.

Suponha a situação hipotética em que é apresentado uma Certidão de Regularização Fundiária para registro, como o registrador de imóveis deve proceder com tal título, que é um ato administrativo que goza da presunção de legitimidade e veracidade? Loureiro responde “(...) que a qualificação registral deve se limitar à verificação da observância dos requisitos legais, sem questionar a licitude ou legitimidade da atividade da autoridade municipal, tendo em vista que o ato administrativo goza de presunção de veracidade”.<sup>27</sup>

Ante o exposto, verifica-se que o exame de qualificação nos títulos administrativos, pela particularidade dos atos administrativos, é limitado a questões formais.

Há de se ressaltar, que independente da natureza, todos os títulos devem se amoldar aos princípios registrais e a legislação, sendo que a relativização da aplicação de dispositivos

---

<sup>25</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme, 2018, p. 571

<sup>26</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme, 2018, p. 578

<sup>27</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme, 2018, p.912

legais será trabalhada no tópico posterior, mas a rigor, nenhum título escapa a seu contraponto com a legislação e princípios registrais.

Conclui-se que a natureza do título define a extensão dos limites do exame de qualificação, de sorte que nos títulos notariais e particulares possui um limite mais amplo, enquanto que nos judiciais e administrativos, pelas particularidades possui um limite mais restrito. Isto posto, nem sempre o exame de qualificação se restringe a requisitos extrínsecos, podendo alcançar elementos intrínsecos do título<sup>28</sup>.

### **3.2 Quanto à aplicação de determinados dispositivos legais**

O presente tópico visa versar sobre uma questão hermenêutica quando do exame de qualificação, se pode o Oficial de Registro de Imóveis ao realizar o juízo do título apresentado para registro, deixar de aplicar dispositivo legal por algum fundamento.

O legislador em sua atuação, não consegue prever todas as situações sociais e tampouco todos os direitos que delas recorram, de sorte que a hermenêutica jurídica, principalmente por todos os operadores do direito, nestas hipóteses, se demonstra da maior relevância.

A atividade registral imobiliária, com todo seu cunho técnico e jurídico, também tem suas questões que demandam toda uma hermenêutica e, tal necessidade se mostra ainda mais visível no exame de qualificação, vez que seu parâmetro é a legislação e os princípios registrais.

Contudo, as situações práticas que chegam ao Serviço Registral Imobiliária nem sempre estão previstas na legislação, ou ainda, a legislação não apresenta uma solução prática, ou sequer se amolda a situação, considerando a inovação das transmissões de direitos reais na atualidade, demandando um esforço intelectual do Oficial de Registro de Imóveis. Assim sendo, pode o delegatário entender que não é o caso de aplicar determinado dispositivo legal? Qual é o limite da amplitude da sua interpretação?

Suponha uma situação fática, onde uma pessoa adquiriu o imóvel quando solteira e, anos depois, comparece transmitindo o bem por escritura pública de compra e venda casada com um estrangeiro, de sorte que em virtude do matrimônio reside no exterior, e no

---

<sup>28</sup> Victor Kümpel em artigo concluiu: “Para que haja o ingresso do título, portanto, faz-se necessária uma prévia análise deste, para que se possa aferir se está apto à inserção no Registro Imobiliário. Este exercício de prudência, como se pode perceber, é de caráter eminentemente jurídico, tanto referente a aspectos formais do título, quanto, em alguns casos, a questões de direito material, tratados no conteúdo do título. KÜMPEL, Victor, 2013

documento notarial foi representada por procuração lavrada em repartição Consular brasileira em seu atual domicílio, tendo sido apresentado o documento estrangeiro que celebrou o matrimônio de ambos, com todas as formalidades legais. Após o exame de qualificação, constatou-se que não dispõe o CPF do marido estrangeiro na Escritura Pública de Compra e Venda, sendo lavrada nota de exigência com base no princípio da especialidade subjetiva e art. 176, III, 2, a da Lei 6.015/73. A parte adquirente comparece na Serventia e explica que a transmitente não mais retornou ao Brasil, sendo que seu marido nunca veio ao país e sequer possui CPF. Neste caso, considerando a peculiaridade, pode deixar o Oficial de Registro de Imóveis de aplicar o citado dispositivo da Lei de Registros Públicos?

Há quem diga que no caso citado, deveria ser suscitada a dúvida nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73. O citado dispositivo reza que não se contentando o apresentante com a exigência elaborada pelo oficial, ou não podendo satisfazê-la, será o título a seu requerimento e com a declaração da dúvida remetido ao juízo competente, qual seja, a Vara de Registros Públicos ou nas comarcas que não a disponha, o Juiz Corregedor Permanente.

Em que pese opiniões em contrário, considerando o que foi exposto neste trabalho, à resposta é sim. Não pode o Serviço Registral Imobiliário impor que um estrangeiro obtenha um CPF junto a Receita Federal, a uma pelo fato de a lei não impor tal obrigação, a duas que, se pautando por um critério de proporcionalidade ou razoabilidade, onde que uma imposição restritiva deve passar por três filtros, o da necessidade, o qual exige que na hipótese de restringir um direito, “só se legitima se indispensável para o caso concreto e não se puder substituí-la por outras menos gravosa”<sup>29</sup>, o da adequação, que demanda que o meio selecionado seja aquele adequado para atingir o objetivo almejado<sup>30</sup> e por derradeiro a proporcionalidade em sentido estrito, após averiguar a necessidade e adequação da medida, “deve-se investigar se o ato praticado, em termos de realização do objetivo pretendido, supera a restrição a outros valores constitucionalizados”<sup>31</sup>, verifica-se que tal ato não é proporcional em sentido estrito, uma vez que a Segurança Jurídica não resta prejudicada sem a identificação do marido estrangeiro.

Vale lembrar-se da lição de Alexy ao definir que “princípios são normas que ordenam que algo seja realizado na maior medida possível dentro das possibilidades jurídicas e fáticas existentes”<sup>32</sup>, no caso exposto, verifica-se que a realização do registro era a possibilidade

---

<sup>29</sup> LENZA, Pedro, 2014, p. 174

<sup>30</sup> Pedro Lenza explica que tal parâmetro se chama também de pertinência ou idoneidade e ensina “(...) quer significar que o meio escolhido deve atingir o objetivo perquirido”. LENZA, Pedro, 2014, p. 174

<sup>31</sup> LENZA, Pedro, 2014, p. 174

<sup>32</sup> ALEXY, Robert, Teoria dos Direitos Fundamentais, 2008, p.90

jurídica e fática existente, sob o fundamento da segurança jurídica, vez que o título submetido ao crivo da qualificação somente apontou esta questão referente à especialidade subjetiva que colocada em análise se mostrou fora dos parâmetros da proporcionalidade.

Não obstante, o registrador goza de independência decisória<sup>33</sup> para realizar o exame de qualificação, além de ser dotado de capacidade técnica e jurídica para tal.

Há de se ressaltar que não é sempre que o Oficial de Registro de Imóveis pode deixar de aplicar um dispositivo legal, sob pena de ofender a segurança jurídica, deve se pautar pelo critério de proporcionalidade ou razoabilidade, não é sempre que segurança jurídica restará garantida, quer isto dizer, não é toda interpretação que se amolda aos parâmetros de necessidade, adequação e proporcionalidade em sentido estrito, o caso concreto permitirá ver os limites a ser traçado.

Neste campo de interpretação, elogios devem ser tecidos ao Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais, que possui em seu site um rol de enunciados expondo diversos critérios de interpretação, que facilitam muito a qualificação por parte dos registradores imobiliários mineiros. Tal atitude foi tão louvável, que tais enunciados foram previstos nos Editais de 2018 e 2019 para o Concurso Público, de provas e títulos para outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de Minas Gerais.

Ante o exposto, conclui-se que conforme a independência do Registrador Imobiliário e também pelo critério de proporcionalidade ou razoabilidade pode ocorrer situações que o delegatário deixe de aplicar um dispositivo legal, mas sem ofender a segurança jurídica.

### **3.3 Reflexos sociais e econômicos**

O tema exame de qualificação tem reflexos diretos na sociedade e na economia, como será demonstrado neste tópico. Um reflexo social notório é o surgimento de legislações que atualizaram a matéria de registro de imóveis, deixando-a mais prática, evidentemente sem perder a segurança jurídica do foco, como por exemplo, a Lei 13.865/2019 que inseriu o art. 247-A na Lei 6.015/73, o qual passou a dispensar o habite-se para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento, finalizada há mais cinco anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

---

<sup>33</sup> Nesse diapasão, vale citar Ricardo Dip, citando Hernandez Gil : “A sentença prudencial de qualificação, emitida em ordem ao atendimento da segurança jurídica, reclama a independência decisória de seu agente, “la misma independencia que tiene el Juez para dictar sus resoluciones” (Hernández Gil, 150)”. DIP, Ricardo, 1991, p.20. “A mesma independência que tem o juiz para ditar sua resoluções”. Tradução livre.

Há ainda a Lei 13.838/2019, que incluiu o parágrafo décimo terceiro no art. 176 da Lei 6.015/73, passando a dispensar na averbação de georreferenciamento de imóvel rural a anuência dos confrontantes, bastando para tanto, a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

Outra atualização importante foi a Lei 13.465/17, que se trata de um verdadeiro marco em matéria registral, vez que trouxe alterações importantes como o instituto da Legitimação Fundiária, definido no art. 23 da citada Lei, como forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, para quem detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. Tal instituto foi inserido no rol do art. 167 da Lei 6.015/73.

As citadas atualizações legislativas citadas mostram uma percepção do legislativo quanto à importância da regularidade imobiliária, visto que trouxe praticidade para realização do exame de qualificação, sem ofender a segurança jurídica.

Este movimento legislativo atual, que tem impacto direto no exame de qualificação realizado pelos Oficiais de Registro de Imóveis, tem ainda significativo e positivo impacto econômico, pois a segurança jurídica gerada com o registro diminui os riscos de uma transação imobiliária, além de agregar valor econômico àquela propriedade regularizada.

## **CONCLUSÃO**

O presente trabalho teve como escopo a tentativa de traçar os limites do exame de qualificação realizado pelo registrador de imóveis, em dois aspectos, quanto aos elementos do título e quanto à amplitude da interpretação do delegatário.

Para alcançar tal objetivo, foram expostos conceitos e correntes doutrinárias acerca da natureza jurídica do exame de qualificação, tendo sido elaborado com base nos anteriormente expostos um conceito e concluído que o procedimento goza de uma natureza específica, dispondo de elementos do direito privado, mas também do direito público.

Exposto o conceito e a natureza do instituto, concluiu-se que o limite do exame de qualificação quanto aos elementos é diretamente proporcional a natureza do título, pois os títulos judiciais foram encobertos da principiologia do processo, não dispondo o oficial de poderes para desfazer da coisa julgada, sob pena de avocar para si competência eminentemente jurisdicional, os títulos administrativos por serem atos administrativos, gozam de seus atributos, em especial a presunção de veracidade e legitimidade e por fim, demonstrou

que os títulos notariais e particulares gozam de uma amplitude maior quando do exame de qualificação.

Ao abordar os limites quanto à interpretação no exame de qualificação, constatou que o seu limite vai depender do caso concreto, vez que a legislação não alcança todas as situações e, em algumas hipóteses há a possibilidade o oficial de registro de imóveis deixar de aplicar determinado dispositivo, sem, contudo, ofender a segurança jurídica.

O exame de qualificação é da maior relevância para o Serviço Registral Imobiliário alcançar seu papel de guardião dos direitos reais e diante da sua importância, deve ser ainda mais explorado pelos estudiosos do Direito Registral Imobiliário.

### **REFERÊNCIAS:**

ALEXY, **Robert**, **Teoria dos Direitos Fundamentais**, 2ª edição. São Paulo, Malheiros Editores, 2008.

ARISTÓTELES, **Metafísica vols. I, II, III**, 2ª edição. Ensaio introdutório, tradução do texto grego, sumário e comentários de Giovanni Reale. Tradução portuguesa Marcelo Perine. São Paulo. Edições Loyola. 2002.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

DAMASCENO, Ana Isaura Portela de Macedo, **A qualificação registral como prevenção de litígio**, Natal, 2009.

DIP, Ricardo, **Sobre a qualificação no registro de imóveis, Contribuição aos estudos do XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Encontro Elvino Silva Filho), realizado em Maceió-AL, no período de 21 a 25.10.1991**. 1991.

DONIZETTI, Elpídio, **Curso Didático de Direito Processual Civil**. 19ª Ed. São Paulo: Atlas: 2016.

JUNQUEIRA, José de Mello, **Qualificação registral –sua independência e responsabilidade civil e administrativa disciplinar do registrador de imóveis**, Revista de Direito Imobiliário, 2016.

Kümpel, Victor Frederio, **Qualificação dos títulos judiciais pelo oficial de registro de imóveis**, São Paulo, 2013.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos - Teoria e Prática**, 9ªed. São Paulo: JusPODVIM, 2018.



SANTOS, Flauzino Araujo dos, **Sobre a qualificação dos títulos judiciais no Brasil**, São Paulo, 2008.

MINAS GERAIS, Tribunal de Justiça de Minas Gerais, **APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0106.15.004946-3/001, Relator: Des.(a) Audebert Delage, Minas Gerais, 12/07/2016**  
**Data da Publicação: 22/07/2016,** disponível em <  
[https://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/4567\(2\).pdf](https://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/4567(2).pdf)>. Acesso em: 07 de novembro de 2019.

VENOSA, Silvio de Salvo, **Direito Civil - Direitos Reais**, 3ª ed., São Paulo: Atlas, 2003, Vol. V.