

# O princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária

*Décio Antônio Erpen<sup>1</sup>*

*João Pedro Lamana Paiva<sup>2</sup>*

**Resumo:** este artigo oferece uma noção doutrinária do que é o princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária, seu fundamento jurídico e as perspectivas de sua consolidação no âmbito do Direito Registral Imobiliário a partir da edição da Medida Provisória nº 656/2014, que vigorará a partir de 7 de novembro de 2014.

**Sumário:** 1. Introdução; 2. Assento legal do princípio da concentração; 3. A explicitação do princípio na nova lei.

## 1. Introdução

O **princípio da concentração** começou a ser desenvolvido doutrinariamente aqui no Sul, já sendo aplicado em nível nacional.

A praxe corrente era a coletânea de todo o tipo de negativas judiciais.

Todas imprestáveis pela simples razão de que não há Registro Nacional de Demandas. Além disso, o Brasil adota o princípio do **foro relativo** para as ações pessoais e a gama de Justiças (comum, estadual e federal; militar, estadual e federal; trabalhista, eleitoral, foros privilegiados, etc.) ensejavam possível presença de demandas alhures, o que não poria o negócio jurídico a salvo.

Se o direito não sabe resguardar a operação mais corriqueira, como uma compra-e-venda, é porque fracassou.

---

<sup>1</sup> Desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do RS e advogado em Porto Alegre.

<sup>2</sup> Vice-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB e Oficial Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.

O direito não existe, unicamente, para o processo. Ele deve reger o cotidiano do cidadão. O direito objetiva ordem e crescimento.

A aquisição de um imóvel, no Brasil, constitui uma aventura jurídica, principalmente diante dos institutos da fraude a credores e da fraude à execução, se levados ao extremo. Principalmente de parte dos Juízes do Trabalho.

Apregoou-se, na época, que a Lei nº 6.015/1973 atribuía ao credor a iniciativa de noticiar uma demanda para produzir efeitos perante terceiros.

O sistema jurídico consagrou o princípio da territorialidade para os imóveis e o domiciliar para o estado das pessoas.

A grande extensão territorial e o fenômeno da migração exigiram a prática de pôr a salvo os negócios jurídicos efetivados sob o manto da boa fé. E, para tanto, compeliu o credor a alimentar o sistema para salvaguardar eventual direito, considerando o princípio da territorialidade.

Com a adoção da matrícula, para onde devem ser levados todos os atos oponíveis a terceiros, consagrou-se, como única prática saudável, o princípio da concentração. O que não está na matrícula não existe para o mundo jurídico, salvo a usucapião e a servidão de trânsito aparente, porque aí a publicidade é natural.

Os defensores desse princípio têm apregoado que, em se adotando o sistema tabular, deve ele ser completo. A matrícula (fólio real), em substituição às antigas transcrições de cunho pessoal e cronológico, deve ser tão completa que dispense diligências outras, em sintonia com a segurança jurídica que o Constituinte consagrou. Deve ser satisfativo.

O art. 167 da Lei de Registros Públicos pode ser considerado exaustivo por alguns. Todavia, o apego a essa conclusão não enriquece o sistema, também porque o art. 246 da mesma lei permite ilações no sentido de se dar elasticidade ao comando legal.

Havia, é verdade, um movimento entre os que elaboraram o anteprojeto da Lei 6.015 de se adotar a "*summa divisio*", ou seja, direitos pessoais e direitos reais. E somente estes últimos teriam acesso ao álbum imobiliário, tese que não vingou.

Ademais, o Juiz, nos atos de condução do processo e em salvaguarda aos direitos pessoais, pode adotar medidas cautelares inominadas e que podem comprometer futura alienação.

E para que isso fosse efetivo e saudável para a comunidade, impunha-se a publicização de tal medida, com a inscrição do ato judicial na respectiva matrícula.

Aí, a publicidade está gerada.

A Justiça do Trabalho ignora por completo qualquer diligência, salvo nas execuções, quando a averbação da penhora se tornou obrigatória, integrando o ato construtivo.

Assim, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indiferente à matrícula do imóvel, nela ingressando quer por registro, quer por averbação.

Assim, além dos atos translativos de propriedade, da instituição de direitos reais, na matrícula devem constar os atos judiciais: os atos que restringem a propriedade; os atos construtivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório; as declarações de indisponibilidade; as ações pessoais reipersecutórias e as reais; os decretos de utilidade pública; as imissões nas expropriações; os decretos de quebra; os tombamentos; comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bens, os arrendamentos, as parcerias na matrícula.

Enfim, todos os atos e fatos jurígenos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possam ser oponíveis, sem a necessidade de se buscar, alhures, informações outras, o que, afinal, conspiraria contra a dinâmica da vida, devem estar presentes na matrícula, enquanto repositório único de informação relativa ao imóvel.

Cresce, por outro lado, o confisco de áreas utilizadas para cultura de vegetais psicotrópicos, quando, na sentença criminal, são confiscadas as propriedades. Como promover-se a comunicação deste ato à comunidade? Um simples edital prestar-se-ia para tal fim?

Sabe-se que dois são os órgãos de publicidade: os específicos e os precários.

Nos precários, também denominados de publicidade ativa, a publicidade ocorre por avisos, editais, etc., incluindo-se a Imprensa Oficial para publicação de atos de governo.

O ato público somente se completa com a publicação no órgão oficial do Governo. Tal publicidade é fugaz, mas gera a ficção de conhecimento. A lei é que especifica qual o órgão de publicidade, não podendo a parte optar por um ou outro.

Já os órgãos específicos, também chamados de publicidade passiva, ocorrem em Ofícios, Cartórios, Registros do Comércio, Livros de Acionistas e que geram a publicidade.

No caso de imóveis, tal publicidade há que ocorrer, de modo absoluto, no respectivo Registro Imobiliário.

Há casos em que se exige a dupla publicidade para evitar que se gerem injustiças, como ocorre com a interdição. Isso o nosso sistema já adotou, isoladamente, é verdade. Não se pode consagrar uma ficção legal como instrumento de injustiças, em especial quando as publicações pela imprensa possuem caráter fugaz.

Hoje as autoridades financeiras, além do decreto de indisponibilidade - que seria satisfativo -, promovem comunicação às Corregedorias da Justiça para ciência dos registradores. Assim, está a admitir que a publicação pela Imprensa Oficial não é satisfatória. Como não o é. Mas, legalmente, o Edital teria cunho satisfativo. Se o registro imobiliário se constitui no único mecanismo confiável para noticiar-se à comunidade o que lhe pode ser oponível, mister que o mesmo seja completo, ágil, seguro e universal, similar a uma Encíclica Papal: *urbi et orbi*.

Muito interessante seria a conjugação de dados referentes ao bem e a seu titular, daí por que elogiável a exigência legal que manda anotar eventuais inibições ao titular de direitos sobre a coisa. O curador, em caso de interdição, deveria promover, de ofício, as devidas averbações nos imóveis que integram o patrimônio do interditado.

## **2. Assento legal do princípio da concentração**

Assim, como fundamento legal do princípio da concentração, temos o art. 167, inciso II, item 5, combinado com o art. 246, ambos da Lei nº 6.015/1973:

**Art. 167, II, 5 – no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (...) II – a averbação: (...) 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.**

**Art. 246 – Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.**

Na **2ª Jornada Ibero-Americana de Derecho Registral**, realizada em Cuba de 16 a 19 de maio de 2001, a Delegação Brasileira deu especial importância ao princípio da concentração; esse tema mereceu destaque na relatoria final do evento, onde se fez consignar a seguinte passagem:

***Estudiar la propuesta del Delegado Brasileño con relación al principio de la Concentración de los Actos Administrativos y Judiciales de manera que estén contenidos en el Folio Real a fin de poseer una verdadera historia de la finca<sup>3</sup>.***

Este princípio afirma, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Embora exista a discussão, entende-se que o rol dos direitos reais é taxativo, mas o elenco de atos passíveis de ingresso no Fólio Real é exemplificativo. Logo, permite-se ingresso de outros direitos no álbum imobiliário, consoante determina o **princípio da concentração**. O Registro de Imóveis tem força atrativa de todos os fatos relevantes aos bens imóveis, servindo como um ímã aos títulos que interessam juridicamente à sociedade.

No âmbito do Judiciário começou a se difundir o princípio da concentração, surgindo julgados, especialmente no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, reconhecendo sua aplicação:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVERBAÇÃO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. É medida que visa dar publicidade, respaldada no **princípio da concentração** que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. AGRAVO NEGADO. Agravo de Instrumento Nº 70006893515, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felipe Schmitz, Julgado em 11/11/2003).

---

<sup>3</sup> Disponível em: <[http://www.lamanapaiva.com.br/mostra\\_novidades.php?id\\_novidades=55&id\\_noticias\\_area=1-40k](http://www.lamanapaiva.com.br/mostra_novidades.php?id_novidades=55&id_noticias_area=1-40k)>. Acesso em: 27 maio 2008.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE TESTAMENTO. AVERBAÇÃO DA LIDE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (ART. 273 CPC). AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. Admite-se a averbação da lide no registro imobiliário, visando dar publicidade, respaldada no **princípio da concentração** que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. A presença da verossimilhança da alegação, atestada por prova inequívoca, e o receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 273, I, do CPC) são pressupostos que devem estar presentes para a concessão de tutela antecipada. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravo de Instrumento nº 70030685432, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 30.9.2009).

A Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais inseriu em seu **Código de Normas**, relativo aos serviços notariais e de registro, o princípio da concentração, tornando-o expressamente um dos norteadores da atuação nos ofícios de registro de imóveis:

PROVIMENTO Nº 260/CGJ-MG/2013.Art. 621: O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como: (...)

IX - **da concentração**, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.<sup>4</sup>

O **Código de Normas** mineiro contém, ainda, outros artigos que explicitam a prática defendida pelo princípio da concentração:

---

<sup>4</sup> Disponível em [http://www.recivil.com.br/preciviladm/modulos/noticias/arquivos/Codigo\\_de\\_Normas-Provimento\\_n\\_260.pdf](http://www.recivil.com.br/preciviladm/modulos/noticias/arquivos/Codigo_de_Normas-Provimento_n_260.pdf).

**Art. 824. Além dos casos expressamente previstos em lei e neste Provimento, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o ato.**

**Art. 825. Os atos, fatos e contratos relativos ao imóvel, registro ou averbação ou às pessoas neles constantes poderão ser averbados para que produzam efeitos contra terceiros.**

**Art. 826. As informações constantes dos registros ou das averbações são suficientes para atestar tanto a titularidade dos direitos quanto as restrições pessoais e os ônus, encargos ou gravames existentes no imóvel.**

### **3. A explicitação do princípio na nova lei**

No Congresso Nacional encontra-se em tramitação, há muito tempo, o Projeto de Lei nº 5.708/2013, do Deputado Federal Paulo Teixeira, o qual tem por objetivo explicitar o princípio da concentração em toda a sua extensão, evidenciando o seu amplo alcance e suas importantes consequências jurídicas.

Mostrava-se necessária a explicitação desse princípio, através de um texto legal incisivo, conferindo-lhe a amplitude e o reconhecimento que ele necessitava, passando a promover uma verdadeira revolução no âmbito do Direito Registral Imobiliário brasileiro.

Entretanto, o Congresso Nacional perdeu essa grande oportunidade de promover importantes mudanças legais porque o projeto permaneceu em discussão e não avançou positivamente à aprovação.

Apesar de dispensável uma lei específica, porque o sistema já adotara o princípio, houve por bem o sistema legal frisar a importância do instituto jurídico.

Dessa forma, o Poder Executivo antecipou-se e adotou integralmente o que naquele Projeto de Lei estava sendo proposto, com força de lei, através da **Medida Provisória nº 656/2014, que vigorará a partir de 7 de novembro de 2014.**

Assim, as novas disposições normativas preveem a concentração de todas as informações relevantes ao imóvel na respectiva matrícula, o que deverá funcionar como fator de simplificação dos negócios translativos da propriedade no contexto do mercado imobiliário, oferecendo maior estabilidade e confiança nas relações jurídicas.

A partir de agora estará sempre presente a preocupação em fazer com que na matrícula, constem todas as situações jurídicas relevantes acerca da situação do imóvel, sob pena de não se poder postular a decretação de ineficácia do negócio jurídico que promoveu a alienação ou a oneração do imóvel transacionado. Esse proceder constitui a plena concretização do princípio da concentração, ganhando relevo, aqui, o que diziam os romanos: "*dormientibus non succurrit jus*" (o direito não socorre aos que dormem).

Estima-se que essa centralização de dados também provocará uma redução de custos e riscos na realização dos negócios imobiliários, provenientes do fato de não se ter de enfrentar a burocracia existente na obtenção de certidões negativas.

Hoje se insiste que os negócios jurídicos devem ser céleres, também porque as Fazendas Públicas estão colaborando na arrecadação do imposto correspondente.

O encaminhamento de uma escritura de compra-e-venda não pode ultrapassar a dois dias, também porque os Agentes Financeiros assumiram funções notariais, e possuem os contratos já adredemente lavrados. Mas possuem um mal de origem: cuidam mais do crédito do Agente Financiador do que da segurança do negócio jurídico em si.

Qualquer dívida pendente sobre o imóvel, portanto, se não for devidamente averbada na matrícula, não terá oponibilidade em relação a terceiros.

Outro aspecto importante é que, em muitos casos – senão na maioria deles – o comprador só vem a saber de alguma pendência jurídica existente sobre o imóvel depois de a venda estar perfeitamente concluída. Para esses casos, a Medida Provisória garante ao adquirente de boa-fé a eficácia do negócio jurídico que celebrou, inclusive contra a evicção, se os atos jurídicos precedentes, originadores da pendência, não estiverem averbados na matrícula ao tempo da celebração do negócio.

O adquirente também não mais será surpreendido ao saber que o imóvel que comprou estava *tombado*, assim como a própria *fraude à execução* passará a ser objetivamente caracterizada fazendo cessar uma infundável discussão jurisprudencial dos Tribunais em torno do assunto, dentre outros tantos casos que podem ser referidos.

O que a nova norma pretende é afastar os riscos a que está sujeito todo aquele que, hoje, se aventura a adquirir um imóvel no Brasil, porque há várias situações em relação as quais não se tem como se resguardar, como é o caso do promitente-comprador que, mesmo não tendo registrado sua promessa de compra-e-venda na matrícula, estará legitimado a manejar Embargos de Terceiro contra o credor hipotecário ou contra o credor que tenha promovido ação executiva, situações que, uma vez prestigiado em sua inteireza o princípio da concentração, não mais terão lugar.

A partir da vigência da Medida Provisória, a qual também introduziu alteração na Lei nº 7.433/1985, o procedimento do Tabelião na lavratura de escrituras ficou mais simplificado, passando a exigir tão-somente: (a) comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão *inter vivos*; (b) apresentação das certidões fiscais; (c) apresentação das certidões de propriedade e de ônus reais, dispensada sua transcrição no ato notarial.

O novo patamar jurídico é verdadeiramente revolucionário se comparado ao que se tinha antes do advento da Medida Provisória nº 656/2014, levado em conta o nível de segurança jurídica proporcionada aos negócios imobiliários<sup>5</sup>.

O bom senso prevaleceu, e os que apregoavam a prevalência do processo sobre a vida, devem repensar suas teses, também porque “A vida é mais rica do que a Lei”.

Finalmente, a Medida Provisória passará a valer, para os novos atos, trinta dias após a sua publicação, inaugurando um novo marco na segurança jurídica imobiliária que assegurará a oponibilidade em relação a terceiros quanto ao que estiver devidamente averbado no Fólio Real, não interessando o número de atos consignados na matrícula, mas sim a garantia de que ali constam todos os dados comprobatórios de que o imóvel está livre de ônus ou quaisquer outras restrições a sua alienação ou oneração.

---

<sup>5</sup> Para um maior aprofundamento, recomenda-se a leitura, sobre o tema, no livro “*O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI*”, assim como o acesso às matérias publicadas no site [www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br).