ISSN Impresso 1809-3280 | ISSN Eletrônico 2177-1758
www.esmarn.tjrn.jus.br/revistas

Direito e Liberdade

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA DOS TÍTULOS JUDICIAIS: CRITÉRIOS E LIMITES CONFORME A DOUTRINA BRASILEIRA

QUALIFICATION OF REAL ESTATE REGISTER OF THE JUDICIAL DEEDS: CRITERIA AND LIMITS ACCORDING TO THE BRAZILIAN DOCTRINE

Deyvis de Oliveira Marques*

RESUMO: Este artigo científico objetiva esclarecer as dúvidas referentes aos critérios/limites incidentes sobre a qualificação registral dos títulos judiciais. Para tanto, são abordados inicialmente tópicos referentes: às modalidades de sistemas registrais e da vinculação do sistema adotado no Brasil com a segurança jurídica; à origem e conceito da qualificação registral, bem como à vinculação desta com a independência e legalidade registral; ao conceito de título judicial e à sua suscetibilidade ao juízo qualificador; para, em seguida, adentrar no tópico referente aos critérios/limites traçados pela doutrina, tópico subdividido em três grupos referentes às formas utilizadas pela doutrina para identificar tais critérios.
Palavras-chave: Direito registral imobiliário. Qualificação registral. Títulos judiciais. Critérios e limites.

ABSTRACT: This scientific article is aimed at contributing to the clarification of the establishment of the criteria/limits which occur on the register qualification of the judicial deeds in Brazil. So, the topics initially approached are referred to: the register system adopted by the nation's legislation and the connection of the system adopted in Brazil with the legal security; the origin and concept of register qualification as well as its connection to the register independence and legality; to the concept of judicial deed and to its susceptibility to the qualifying judgment; in order to, then, enter the topic related to the criteria and limitations traced by the doctrine, a topic which is subdivided into three different groups according to the forms utilized by the doctrine to identify such criteria.
Keywords: Real Estate Register Law. Register Qualification. Judicial Deed. Criteria and Limits.

* Especialista em Direito Registral Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC/MG. Juiz de Direito no Rio Grande do Norte. Natal – Rio Grande do Norte – Brasil.

1 INTRODUÇÃO

O novo modelo constitucional adotado para os ofícios registrais trouxe muitas controvérsias acerca da atuação registral e suscitou a formação do desenvolvimento de uma doutrina acerca dos registros públicos, a qual ainda é incipiente, de tal forma que muitos institutos ainda estão pendentes de estudos mais aprofundados ou até mesmo de uma sistematização que permita uma exata compreensão de cada tema.

Dentre os institutos jurídicos registrais podemos citar o da qualificação registral, a qual, especialmente quando tem por objeto um título judicial, enseja uma questão de grande repercussão prática, qual seja: a do estabelecimento dos critérios e limites da qualificação registral.

Ressalte-se que não é raro se observar, na prática, o embate que surge entre registradores e autoridades judiciais, quando aqueles se recusam à efetivação do registro (em sentido amplo) de um título emitido por essas.

De um lado, os primeiros proclamando a independência de sua função e de outro, os segundos evocando a autoridade de seus mandamentos. E entre esses extremos, a perplexidade dos interessados direta ou indiretamente na efetivação do ato registral.

A par dessa questão, na esteira do crescimento da doutrina registral, alguns autores ousaram escrever sobre o tema. No entanto, considerada a fragilidade e incipiência desse ramo do direito, a nebulosidade ainda permeia tal instituto, ora pela falta de sistematização no estudo do direito registral, ora pela ausência de aprofundamentos acerca do problema, ora pela verificação de que o que se tem produzido se resume a artigos esparsos e desconectados uns dos outros, ora pelo fato de que o Direito Registral sequer é objeto de estudo em nossos cursos de formação de profissionais de direito e, quando muito, é estudado de forma meramente superficial, como um insignificante capítulo dentro da cadeira de Direito Civil.

Muitos doutrinadores ao tratar da qualificação registral sequer adentram no problema referente à existência de critérios e limites quando se tem por objeto um título judicial, outros procuram aplicar em sua inteireza os ensinamentos ou regramentos trazidos da doutrina ou da legislação estrangeira, constatações que trazem a perplexidade na prática registral e

a persistência das indagações e das confusões quanto à aplicabilidade do instituto em comento.

Configurado o problema, procura-se, a partir deste artigo, trazer à tona, de forma compilada, os textos que foram produzidos quanto à questão, fazendo as devidas comparações, bem como projetando o posicionamento do autor acerca do tema, sem, no entanto, ter-se a pretensão de doutrinar ou extirpar de uma vez por todas qualquer indagação, mas com o mero objetivo de aclarar o problema e as possíveis soluções para o mesmo.

Diante do que foi exposto, a pergunta que norteará este artigo será: quais são os critérios e limites que devem ser observados pelo oficial de registros imobiliários ao proceder à qualificação registral?

Para melhor compreensão, num primeiro passo, será feita a verificação do sistema registral adotado no Brasil; após, será tratado sobre a qualificação registral e sobre os títulos registrais e, na sequência, sobre o cerne da questão – critérios e limites, tecendo, na conclusão, as considerações finais do autor.

2 SISTEMAS REGISTRAIS

Neste passo, para que se possa ter a exata compreensão do tema ora proposto, conforme mencionado alhures, é imprescindível situá-lo dentro do sistema jurídico no qual se encontra inserto, entretanto, sem serem feitas maiores delongas, já que não é este o objeto deste singelo artigo. Nesse aspecto, tendo como pressuposto a forma de aquisição da propriedade por ato entre vivos, observamos que a doutrina pátria, de forma geral, costuma classificar os sistemas jurídicos registrais em três espécies, quais sejam: sistema francês, sistema alemão e sistema misto/eclético. Adiante observaremos as características básicas deste último, já que o presente trabalho se limita à análise da qualificação registral no Brasil.

2.1 SISTEMA MISTO OU ECLÉTICO

A primeira nomenclatura é extraída da doutrina de Walter Ceneviva (2001) e a segunda dos ensinamentos de Afrânio de Carvalho (1977) e se destinam ao sistema adotado pela legislação pátria, a qual, segundo o

primeiro, não teria guardado fidelidade a nenhuma das legislações estrangeiras, tendo criado uma forma de "miscigenação legislativa", uma vez que teria sido composta de partes retiradas de origens diversas.

Em nosso regime, para que haja a transferência da propriedade imóvel por ato entre vivos, é necessário o registro, o qual possui efeito constitutivo. Uma vez efetivado o registro, este gera presunção *iuris tantum* (relativa) da titularidade da propriedade, já que a eventual invalidação do título que deu causa ao registro poderá ensejar a invalidação desse último.

Desta maneira, a doutrina conclui que, no sistema consagrado na legislação pátria, o registro, como forma de aquisição da propriedade, tem a natureza jurídica de um ato jurídico causal, porque permanecerá vinculado ao título que lhe deu causa. (PEREIRA, 2004; DINIZ, 1997; CENEVIVA, 2001).

Tudo isto pode ser extraído do art. 1.245 do CC que estabelece:

> Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis:
> § 1° Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
> § 2° 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 (BRASIL. Código Civil, 2002).

O doutrinador Walter Ceneviva (2001), ao considerar o desprendimento entre o ato registral e o título que lhe deu causa, denomina nosso regime jurídico registral de *sistema substantivo* e, ao considerar os efeitos produzidos pelo registro desse regime, o denomina de *sistema constitutivo*.

Deve-se mencionar que Silvio Venosa (2004) entende que nosso ordenamento adotou o sistema tedesco mitigado, posto que, em nosso regime, de forma semelhante ao regime alemão, para que haja a transferência da propriedade imóvel por ato entre vivos, é necessário o registro, o qual possui efeito constitutivo. No entanto, no nosso ordenamento, conforme mencionado acima, o registro gera presunção *iuris tantum* (relativa) da propriedade, ao passo que no alemão, a presunção é absoluta.

No sistema tedesco, uma vez efetivado o registro, ocorre uma des-

vinculação do ato registral ao título que lhe deu causa, o que, segundo Caio Mário (2004), faz com que o registro assuma o sentido de "negócio jurídico abstrato". Daí porque, no sistema alemão, eventual nulidade ou anulação do título gerador do registro não implica na invalidação do ato registral, o qual, por consequência, gera presunção *iuris et de iure* da propriedade.

De outro lado, nosso sistema também se distingue do francês, posto que neste a aquisição da propriedade imobiliária implementa-se com a celebração do contrato. Em outras palavras, o simples consentimento das partes é o suficiente para a transmissão da propriedade do imóvel.

Desta forma, abandonando a tradição romana, o direito francês dispensa a tradição para a aquisição derivada da propriedade (GOMES, 2004), sendo que o registro imobiliário não é constitutivo, já que a constituição do direito real imobiliário se dá com o contrato, ao passo que, vale frisar, no nosso sistema (eclético/misto), para a transferência da propriedade não basta o consenso, faz-se necessário também o registro, o que, seguindo o Direito romano, os doutrinadores denominam de tradição solene *(ex.* Paulo Nader, 2006).

Seguindo as classificações de Walter Ceneviva (2001), vale repetir, nosso sistema é constitutivo, diferentemente do francês que é declarativo; e substantivo, diferentemente do alemão que é abstrato.

2.2 SISTEMA MISTO E SEGURANÇA JURÍDICA

É oportuno mencionar que a doutrina é unânime no sentido de que o fundamento e princípio vetor maior do sistema jurídico registral adotado no Brasil é a Segurança Jurídica. Basta lembrar que a Lei básica do registro predial pátrio (Lei 6.015/77) estabelece em seu art. 1°: "Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, **segurança** e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei." (BRASIL, 1977, grifo nosso).

É essa a orientação de Walter Ceneviva ao entender que o sistema adotado se aproxima do conceito de registro seguro e livre de maiores riscos. Abaixo transcrevemos parte de seus dizeres:

> Transposto para o registro, o ato reveste característicos de segurança não só para o titular - posto que garantido seu direito sobre a coisa - como também para terceiros, aptos, a todo o tempo, a conhecer as situações jurídicas sobre as quais tenham interesse, a respeito de bens e pessoas determinados (CENEVIVA, 1979, p.32).

Por outro lado, devemos considerar que o efeito constitutivo do sistema misto, bem como a natureza causal do registro tornaram imprescindível o estabelecimento de um sistema de controle dos títulos que ingressam no registro predial de forma a preservar tal segurança jurídica. Tal controle, em nosso ordenamento jurídico, é feito pelos Oficiais de Registro Públicos à vista do que estabelece o art. 236 da Constituição Federal.

Nesta esteira de pensamento, Caio Mário (2004) e Sílvio Venosa (2004) estabelecem como pressuposto do registro a existência de um título hábil, sendo que a existência ou não de título dotado de tal qualidade deve ser objeto de exame pelo Oficial de Registros Públicos.

Paulo Nader ao tratar do controle da propriedade em nosso regime jurídico registral preleciona:

> Tal organização é um imperativo de segurança jurídica para os titulares dos direitos em face da importância dos imóveis, tanto por seu valor de uso - habitações, oficinas de trabalho- quanto monetário... Para a firmeza jurídica dos negócios imobiliários é indispensável à existência e o bom funcionamento dos cartórios especializados [...] (NADER, 2006, p.156).

Assenta-se, pois, o sistema misto, no princípio da segurança jurídica, o qual, por consequência, direciona todo o regime jurídico registral, tornando imprescindível um procedimento de controle dos títulos pelo Oficial de Registros Públicos. Tal controle é feito pela *qualificação registral*, instituto jurídico que será objeto de análise adiante.

3 DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DOS TÍTULOS JUDICIAIS

Em um segundo passo deste trabalho, para que se possa ter uma exa-

ta compreensão do tema, será feita adiante uma pequena incursão sobre a origem histórica da qualificação registral no Brasil, em seguida será trazida à tona a conceituação dada pela doutrina quanto ao termo *qualificação registral*, bem como uma análise conjunta desta com a independência dos oficiais de Registro Público e, para completar as premissas básicas do assunto principal, será colacionada a conceituação doutrinária de títulos judiciais.

3.1 ORIGEM HISTÓRICA DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL NO BRASIL

A verificação da origem histórica da qualificação requer necessariamente a constatação da evolução histórico-jurídica do registro público da propriedade imobiliária no Brasil, o que se fará, na sequência, de forma simplificada e de acordo com o que leciona a doutrina pátria.

A propriedade imobiliária no Brasil inicia-se em 1500, quando todas as terras passaram para o domínio da Cora Portuguesa. Esta, posteriormente, dividiu o território brasileiro em Capitanias Hereditárias, oportunidade em que, através de Cartas de Sesmarias, transferiram-se terras (sesmarias) situadas nas respectivas Capitanias a particulares (Capitães), os quais, por sua vez, poderiam transferir essas terras a quem pretendesse cultivá-las. Surge aqui, segundo a doutrina, a propriedade privada, embora tais doações não implicassem na transferência do domínio pleno das Capitanias (DINIZ, 1997).

Ressalte-se que, neste momento histórico da propriedade imobiliária no Brasil, ainda não há que se cogitar de qualificação registral, posto que sequer havia registro de propriedade instituído.

Posteriormente, pela resolução de 17.07.1822, esse regime de sesmarias foi suspenso, sendo que, com a independência do Brasil e com a Constituição Imperial de 1824, a propriedade privada passou a ser tutelada, surgindo uma legislação baseada neste vetor.

Nesta esteira de acontecimentos é que surgiu a Lei 601, de 18 de setembro de 1850, regulamentada pelo Decreto 1.318, de 30.1.1854, objetivando o estabelecendo da discriminação das terras públicas das terras possuídas por particulares, e estabelecendo, por consequência, a fiscalização da distribuição das terras devolutas e a imposição do registro das terras possuídas por particulares (DINIZ, 1997; DIP, 2005).

O registro dessas últimas ficou sob a incumbência do Vigário da Igreja Católica na freguesia da situação do imóvel. Daí porque passou a ser denominado de "Registro do Vigário", conforme apontam Décio Antonio Erpen e João Pedro Lamana Paiva (JACOMINO, 1998), os quais lecionam que está aí a origem do Registro Imobiliário Brasileiro.

Embora esse registro fosse meramente declaratório, com o fito de discriminar as terras particulares das públicas, estaria aqui, então, uma das reminiscências mais remotas da qualificação registral brasileira, a qual inicialmente era desenvolvida pelos Vigários.

Defendendo a existência de uma *qualificação registral* a ser exercida nestes casos, o doutrinador e Magistrado Ricardo Dip indica as disposições dos arts. 93, 97/102 do regulamento mencionado acima e doutrina:

> Embora reduzidos à tarefa de um confronto de documentos copiados (art. 100) – caso em que o óbice à recepção impedia o registro posterior – ou à de uma recusa apenas acautelatória (art. 102), os vigários das freguesias exerciam, na forma regulamentar, a função de exame e aprovação dos títulos que se submetiam a registro. Não eram incumbidos de uma tarefa amanuense, de simples copista, mas de uma função qualificadora, de apreciação e decisão acerca dos registros a que deveriam proceder, certo que observar as restrições do âmbito dessa qualificação é já admitir sua existência (DIP, 2005, p.163).

3.2 CONCEITO DE QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Alguns autores, ao tratarem da qualificação registral, entendem-na como sendo um exame feito pelo Oficial de Registros do título apresentado pra fins de registro (em sentido amplo). É o que se pode extrair, por exemplo, da doutrina de Silvio Venosa (2004) e de Caio Mário (2004), respectivamente, referem-se a *exame perfunctório* e a *exame sumário.*

Por outro lado, Ricardo Dip (2005), inicialmente conceituando o que seja qualificação, para, após, conceituar especificamente a qualificação registral, leciona que a qualificação registral é mais do que um mero exame de título, sendo de fato um juízo prudencial. Segundo o

autor a *qualificação registral* seria o somatório do ato de verificar, como sendo componente especulativo da prudência, e a aplicação e juízos encontrados à operação. Neste aspecto, vale colacionar a doutrina deste autor acerca do tema:

> 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 irregistração.
> [...]
> Qualificar, assim, é algo mais do que simplesmente examinar ou verificar (HERNÁNDEZ GIL, 150, fala em "examinar y calificar los títulos"; MENA Y SAN MILLÁN, 8), porque inclui o império que é próprio da prudência, ao passo que o simples exame ou verificação não passa de uma fase contemplativa do juízo prudencial (DIP, 2005, p. 168).

Assim, a qualificação registral seria um juízo lógico de análise fática e de subsunção jurídica e de conclusão acerca da prática (qualificação positiva) ou não do registro (em sentido amplo) almejado (desqualificação ou qualificação negativa).

Importante ressaltar que a qualificação registral não se confunde com a qualificação notarial, embora ambas tenham a mesma finalidade - Segurança Jurídica. Tal confusão pode surgir porque no Brasil adota-se uma dupla qualificação para os atos referentes a imóveis em que a Lei exige a forma pública (art. 108 do Código Civil).

A qualificação notarial é incumbência dos Notários ou Tabeliães, ao passo que a qualificação registral é incumbência dos Registradores ou Oficiais de Registro Público, devendo-se atentar para o fato de que, em algumas cidades, tais funções (registrador e Tabelião) são exercidas pela mesma pessoa. Desta maneira aquela é exercida quando da prática de atos de incumbência dos Tabeliães, como por exemplo: lavratura de escritura pública de compra e venda, de doações, etc; enquanto que essa é exercida quando da prática de atos registrais, tais como averbações e registros em sentido estrito.

Destacando as demais diferenças, Luiz Egon Richter (DIP, 2004) leciona que a qualificação notarial é antecedente à qualificação registral e, ainda, citando Dip, estabelece que ambas estão destinadas à segurança jurídica, no entanto de modos diversos. A primeira dirige-se, de forma predominante, a realizar a segurança dinâmica, ao passo que a segunda a garantir a segurança estática.

Por fim, para melhor compreensão do tema deste artigo e do conceito da *qualificação registral*, convém mencionar algumas duas de suas características, quais sejam: obrigatoriedade e independência[1]. Tais elementos característicos da qualificação registral serão abordados de forma melhor no tópico seguinte.

3.3 QUALIFICAÇÃO REGISTRAL, INDEPENDÊNCIA E PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

Conforme foi possível observar da literatura jurídico-registral pátria, a qualificação registral é decorrência imediata do sistema registral imobiliário adotado (sistema eclético) e mediata do princípio da Segurança Jurídica.

Por outro lado, como sucedâneo da segurança jurídica, a qualificação registral tem em seu conteúdo dois elementos imprescindíveis: a independência - qualificada por Ricardo Dip (2005) como uma de suas características - e o princípio da legalidade registral - indicada pela doutrina como um dos mais importantes princípios registrais de nosso sistema.

No que tange ao primeiro, não é possível olvidar o que estabelece Ricardo Dip (2005), principal entusiasta e estudioso da independência registral. Daí que se extrai que, sendo a qualificação registral um juízo prudencial (conceito impregnado de segurança jurídica), não há como afastá-la da independência, isto porque, inexistente prudência sem liberdade - "um saber jurídico- prudencial é de todo incompaginável com a ausência de liberdade jurídica" (JACOMINO, 1998, p.24).

Este modelo de independência da qualificação registral propagado por Dip (2005) vem ganhando coro na doutrina (v. o que leciona Richter-DIP, 2004) e decorre do próprio regime jurídico positivo que estabelece:

1 Mais detalhes quanto às características da qualificação registral podem ser encontradas em Dip (2005, p. 175-178).

notários e registradores são "profissionais do direito", "dotados de fé pública" (art. 3.º, Lei 8.935, de 18.11.1994) e que gozam "de independência no exercício de suas atribuições" (art. 28, Lei cit.).

No que tange ao segundo elemento, a doutrina, ao enumerá-lo dentre os princípios registrais, o conceitua como sendo aquele que impõe um exame prévio da legalidade dos títulos, a fim de obstar o registro que não atenda aos mandamentos legais. Décio Antônio Erpen indica a consagração deste princípio, por exemplo, nos arts. 198 e 289 da Lei 6.015/73 (DIP, 2004).

A partir destes dados, tendo a qualificação registral o objetivo de garantir a segurança jurídica almejada pelo sistema, imprescindível que ela seja independente, mas para que não haja desvirtuamento de seu fim último, a qualificação também contém em seu bojo o princípio da legalidade. É como se houvesse uma união indissolúvel entre qualificação – independência - princípio da legalidade, sendo resultado desse vínculo - o registro seguro.

4 DOS TÍTULOS JUDICIAIS

4.1 CONCEITO DE TÍTULOS JUDICIAIS

Inicialmente, incumbe verificar o conceito de título. Neste aspecto, têm-se como referência os ensinamentos do Magistrado Kioitsi Chicuta (DIP, 2004) que entende que o vocábulo título compreende duas acepções, as quais, como será possível observar, não se excluem, mas se complementam.

Considerado no seu sentido substancial, título é a qualidade, atributo, ou condição concernente a um direito. Como forma de compreensão, basta a verificação das expressões a título universal, referente ao sucessor e justo título, referente à aquisição da propriedade. Considerado no seu sentido instrumental, título é expressão material, como um documento consistente em papel ou outra manifestação escrita. Para melhor compreensão exemplifica-se: título cambial, escritura pública, etc.

O doutrinador e Magistrado Marcelo Marthins Berthe (1997) apresenta uma visão diferenciada, pois entende que, quando nos referimos a

título como causa ou fundamento de um direito ou obrigação, estaremos diante de um *título em sentido próprio* e quando nos referimos a título com a acepção de documento ou instrumento estaremos diante de um *título em sentido impróprio* e, prossegue lecionando que a expressão é utilizada no art. 167 da Lei 6.015/73 na sua primeira acepção e no art. 221 refere-se a título como documento ou instrumento (título em sentido impróprio) da causa ou direito sujeito a registro, isto é, como instrumento do título em sentido próprio. Ressalta ainda que embora haja estas duas acepções, um documento só será considerado como título se compreender as duas acepções, caso contrário de título não se tratará.

Observadas essas acepções e sua complementaridade, bem como o interesse para o âmbito registral, Kioitsi Chicuta apresenta a seguinte conceituação de título:

> É todo documento ou instrumento que contém a representação do ato ou fato jurídico (prova causal) e com a finalidade de servir, futuramente, como prova do ato ou fato (prova pré-constituída) que tenha repercussão no sistema registrário. (DIP, 2004, p. 229).

Em adição, incumbe observar que os títulos podem ser classificados, conforme sua origem, da seguinte forma: títulos públicos e títulos privados ou particulares, nomenclaturas que dispensam maiores explicitações, dada a sua evidência. E ainda, os títulos públicos podem ser divididos em: títulos judiciais e extrajudiciais. Berthe (1997) ressalta que quando a doutrina faz tal classificação a faz tendo em vista a acepção de título em sentido impróprio (como instrumento).

O doutrinador Chicuta (DIP, 2004), observada a classificação acima, prossegue conceituando especificamente os títulos judiciais, estabelecendo que estes são aqueles emitidos ela autoridade judiciária ou sob sua ordem, incluindo-se aqui os expedidos no desempenho de suas funções decorrentes de processos de jurisdição voluntária ou contenciosa (SANTOS, 2004), sendo eles: “os mandados, as cartas (de adjudicação, de sentença, de arrematação), os formais de partilha e arrolamentos e as certidões (art. 221, IV, da Lei de Registros Públicos)”.

4.2 SUSCETIBILIDADE DOS TÍTULOS JUDICIAIS À QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Este item, embora não demande maiores delongas, dada a inexistência de maiores indagações ou complexidades, deve ser mencionado neste artigo, o que se faz inauguralmente observando, exemplificativamente, que os artigos 195, 198, 221 c/c 222, 225, 226, 239, todos da Lei de Registros Públicos, ao tratarem, direta ou indiretamente da qualificação registral, ora fazem referência expressa aos títulos judiais (arts. 221, 222, 225, 226, 239), ora não fazem qualquer distinção da natureza do título (arts. 195 e 198) de forma a presumir a sujeição de todos os títulos à qualificação registral.

Tal matéria é extreme de dúvidas, sendo consenso o dever de incidência da qualificação registral sobre os títulos judiciais, não só com fulcro nestes dispositivos legais, mas primordialmente no princípio constitucional e vetor do sistema jurídico pátrio - segurança jurídica. As discussões que emergem são as referentes aos critérios e, por consequência, aos limites do registrador quando estiver perante tais títulos.

5 CRITÉRIOS/LIMITES DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DOS TÍTULOS JUDICIAIS

Estabelecidas as premissas necessárias à compreensão do tema principal deste artigo, adiante serão verificados os critérios que a doutrina brasileira, de uma forma geral, tem indicado. Para melhor percepção e numa tentativa de sistematizar o que a literatura pátria já produziu, até então, foi possível agrupar os posicionamentos adotados em três grandes grupos: o dos que procuram estabelecer os critérios segundo a existência de elementos intrínsecos e extrínsecos aos títulos; o dos que os estabelecem segundo a natureza do título judicial como sendo uma ordem ou não; e o dos que estabelecem uma verificação analítica da qualificação.

Oportuno mencionar que não foi propriamente verificada uma divisão estanque desses grupos, posto que alguns autores, muitas vezes influenciados por outros posicionamentos e pela dispersão dos mesmos, inserem-se, simultaneamente, ora em uma das classificações ora em outras.

Em adição, não haverá uma verificação estanque de critérios e limites, uma vez que ao se indicar os critérios adotados pela doutrina estar-se-á estabelecendo a extensão do juízo qualificador, o que por consequência, compreende os limites deste.

5.1 TÍTULOS JUDICIAIS E ORDENS JUDICIAIS

Esse modo de observação dos critérios/limites da qualificação registral dos títulos judiciais tem, no Brasil, como um de seus principais precursores, o jurista Magistrado Marcelo Martins Berthe (1997), que estabelece uma classificação dos referidos "títulos" em dois grupos distintos:

a) o das cartas de sentença (aí incluídas as de arrematação e de adjudicação), dos formais de partilha e das certidões extraídos de autos de processo;
b) o dos mandados.

Segundo o autor, os que compõem o primeiro grupo são sempre considerados títulos judiciais em sentido impróprio, como instrumento emanado da ou por ordem da autoridade judicial, e títulos judiciais em sentido próprio, como título voltado à constituição ou transmissão de direitos reais; ao passo que os componentes do segundo grupo sempre são considerados títulos judiciais na sua acepção imprópria, mas nem sempre na sua acepção própria (ressaltando-se que, conforme visto no item 4.1, a divisão dos títulos em judiciais ou não tem como consideração a acepção de títulos em sentido impróprio).

Isto significa dizer que na primeira hipótese sempre estaremos de fato diante de um título, conforme conceituação estabelecida no item 4.1. E na segunda hipótese nem sempre, casos em que, de fato, estaremos diante de um mero documento instrumentalizador de uma ordem judicial. Para melhores esclarecimentos é como se tivéssemos a seguinte subclassificação: "títulos" (acepção imprópria) judiciais em sentido amplo:

a) títulos judiciais em sentido estrito, abrangendo: as cartas de sentença, os formais de partilha, as certidões extraídas de autos de processo e os mandados, estes somente assim considerados

quando forem documento instrumentalizador de conteúdo apto à constituição ou transmissão de direito real (título em sentido próprio e impróprio);

b) ordem judicial, abrangendo os mandados, quando estes apenas forem documento-instrumento de uma determinação judicial (abrangendo apenas a acepção de título em sentido impróprio).

A partir daí, estabelece o autor que, de qualquer forma, o título judicial sempre vai estar sujeito à qualificação registral, cabendo ao Oficial verificar os princípios registrais quando da recepção de tais documentos. No entanto, maior limitação incide ao proceder à qualificação quando estiver perante um mandado judicial.

Prosseguindo, o autor indica que a qualificação deverá abranger:

a) análise preliminar:

- análise de sua competência territorial;
- sendo competente, caberia analisar agora o instrumento, isto é, o título em seu sentido impróprio; incumbe aqui observar os aspectos formais.

b) superada a análise preliminar:

- análise do conteúdo do título. Observando-se a causa ou fundamento jurídico, ou seja, o direito veiculado pelo documento, o que significa analisar o título em sentido próprio,
- análise da legalidade extrínseca, isto é, verificação do cumprimento de obrigações e formalidades exteriores ao título e decorrente de imposição de legislação extrarregistral, por exemplo: eventual documentação imposta por normas ambientais, tributárias e urbanísticas.

c) especificando limites estabelece:

- o respeito à coisa julgada e às decisões preclusas,
- mandados - quando exprimir mera ordem judicial, ou seja, sendo apenas título judicial em sua acepção imprópria. Exemplificativamente estabelece que nestes casos não caberia desatender à ordem diante de alegações de sua não inserção entre os atos registráveis, indicando aí mandado de registro de indisponibilidade ou bloqueio de bens, mandado de registro de protesto contra alienação de bens.

Neste passo, convém destacar que outros doutrinadores, possivelmente influenciados pelos ensinamentos de Berthe (1997), abordaram a qualificação dos títulos judiciais segundo esta distinção entre títulos judiciais em sentido estrito e ordens judiciais, entre eles vale citar o que Marcelo Fortes Barbosa Filho dispõe:

> Os atos praticados com suporte em ordens judiciais não são aptos a criar novas situações jurídicas, isto é, a estabelecer novas posições para novos sujeitos de direito. Diante das ordens, isso sim, ocorrem alterações, em geral limitadoras, de situações jurídicas já existentes (BARBOSA FILHO, 2000, p.3).

Prossegue doutrinando que o dever qualificador do Registrador é mais restrito quando perante uma ordem judicial, só podendo desqualificá-la e, portanto, negar seu cumprimento em hipótese que esteja configurada:

a) a absoluta impossibilidade, o que se dá quando determinar indisponibilidade de bem de pessoa que não consta nos assentamentos registrais como sendo titular de direito real (princípio da continuidade);
b) antinomia interna, o que ocorrerá nas hipóteses "de contradição intrínseca e o documento instrumentalizador da ordem não corresponda ao seu teor" (parece referir-se à formalização).

Chicuta parece questionar essa forma de estabelecimento de critérios ressaltando as dificuldades dela decorrentes dispondo:

> [...] essa concepção encontra dificuldades na medida em que muitos mandados são expedidos como se títulos judiciais em sentido próprio fossem. Assim, por exemplo, permite-se que o registro de penhora seja feito mediante mera certidão do auto e extraída do processo de execução ou através de mandado, não havendo coerência que um mesmo ato, conforme iniciativa ou a forma de realização inicial, tenha solução diversa (DIP, 2004).

A despeito de eventuais críticas da crítica feita pelo doutrinador, não é possível deixar de concluir que essa forma de verificação estabelecida por esta corrente, com os louváveis méritos de tentativa de esclarecer a questão deste artigo, tem causado muitas dificuldades, posto que além da elaboração supra feita por Chicuta, deve-se observar ainda que: - uma

ordem judicial pode, eventualmente ser veiculada por ofício e não por mandado, e uma vez cumpridos os demais requisitos registrários seria mero formalismo obstaculizador da ordem a negativa de seu cumprimento; - partindo dessa distinção entre título judicial em sentido estrito e ordem judicial, aparentemente incumbiria ao Registrador um juízo de qualificação pleno em relação aos primeiros e um juízo de qualificação limitado em relação ao segundo. No entanto, tais limitações não chegam a ser analisadas de forma mais detida, diante da utilização de expressões genéricas e imprecisas, com conteúdo difícil de ser estabelecido, como: antinomia interna, absoluta impossibilidade, ou diante do fato de se reduzirem a meras exemplificações de limitações.

5.2 ASPECTOS EXTRÍNSECOS E INTRÍNSECOS

Neste grupo se insere a forma de verificação dos critérios/limites da qualificação registral segundo o juízo incidente sobre elementos intrínsecos e extrínsecos do título judicial. Ao que parece, um dos principais doutrinadores que tratam dos critérios/limites, segundo tal análise, é Afrânio de Carvalho (1977). Incumbe aqui reverenciá-lo como um dos clássicos da literatura registral pátria.

Segundo o autor, a qualificação registral de títulos judiciais restringe-se ao exame dos aspectos extrínsecos, limitando-se à apreciação da conexão dos respectivos dados com os que constam do assento registral e à formalização do instrumento. Limitando o juízo prudencial do registrador, doutrina que só incumbe averiguar esses aspectos externos do título judicial, não competindo adentrar no mérito do seu conteúdo, caso contrário haveria ofensa à autoridade do Magistrado.

Grande parte da doutrina produzida, possivelmente influenciada pelos ensinamentos iniciais de Afrânio de Carvalho (1977), quando trata da qualificação registral, ainda que de forma superficial ou não declarada, utiliza-se da análise segundo a existência de aspectos extrínsecos e intrínsecos do título.

Dentre outros estudiosos do Direito registral, a título de exemplo, citamos o que diz Serpa Lopes ao tratar da qualificação registral dos títulos,

que não faz aqui distinção entre os judiciais e os demais:

> [...] Deve [...] detidamente estudá-los e joeirar se contêm defeitos intrínsecos ou extrínsecos que afetem a sua validade, pesquisando os próprios antecedentes do registro no tocante aos imóveis que devem ser inscritos, de modo que, se algum obstáculo descobrirem, oponham a necessária dúvida [...] (LOPES, 1960, p.348).

Luiz Egon (2004, p. 222) também tratando da qualificação registral dos títulos de uma forma geral, aparentemente mais se referindo aos não judiciais, diz: "[...] Compreende não apenas aspectos extrínsecos, mas também os intrínsecos."

De forma semelhante ensina a civilista Maria Helena Diniz:

> O pressuposto fático do registro é a apresentação de um título hábil a operar os efeitos a que visa. Logo, para que o registro possa ser feito, será imprescindível que o título apresentado contenha os requisitos exigidos por lei. Por isso o oficial deverá proceder ao exame formal do título, verificado se apresenta os elementos extrínsecos [...] (DINIZ, 1997, p. 235).

Finalizando as citações deste tópico, imprescindível mencionar o que doutrina Kioitsi Chicuta ao tratar especificamente da qualificação registral de títulos judiciais:

> Cabe ao oficial a defesa dos princípios que norteiam os registros públicos e admite-se incursão em seus aspectos, não só extrínsecos, mas também intrínsecos, tanto assim que penetra no exame da validade dos negócios jurídicos (art.1.666 CC), desde que o pormenor não tenha sido objeto de decisão pelo juiz (DIP, 2004).

Embora a doutrina não faça explicitamente uma exata delimitação daqueles que seriam os aspectos extrínsecos e daqueles que seriam os intrínsecos deve-se fazer a constatação seguinte, que se ousa fazer a partir do que foi estudado na doutrina pátria e da própria conceituação das expressões extrínseca e intrínseca. Tomado o título em seu

sentido próprio, seria aspecto extrínseco aquilo que não se refere ao conteúdo do instrumento, isto é aquilo que não se refere diretamente ao fundamento ou causa do direito submetido a registro, isto é, aquilo que se refere ao título em sentido impróprio (instrumento ou formalização documental do título em sentido próprio) e aquilo que se refere a elementos exteriores ao título, seja em sentido próprio ou impróprio, exemplo, o cumprimento de obrigações acessórias emanadas do direito ambiental, urbanístico ou tributário; e intrínseco aquilo que se refere imediatamente ao próprio título em sentido próprio, ou seja, ao conteúdo fundante do título em sentido impróprio.

Em complemento, de uma forma geral parece que a doutrina indica que qualificação registral dos títulos registrais abrange a análise dos aspectos extrínsecos dos mesmos; eventual limitação imposta ao juízo prudencial incidiria, então, quando da análise dos aspectos intrínsecos.

5.3 VERIFICAÇÃO ANALÍTICA DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Essa corrente tem, dentre os seus precursores dois Magistrados -doutrinadores de renomada relevância para o Direito Registral brasileiro, na atualidade - Kioitsi Chicuta (DIP, 2004) e Ricardo Dip (2005) - os quais procuram fazer uma verificação analítica da qualificação registral, tomando por base, à mingua de detalhamento na legislação pátria, o que estabelece a legislação argentina e espanhola, a qual estabelece os seguintes critérios/limites à qualificação registral dos títulos judiciais:

a) análise da competência da autoridade judicial;
b) constatação da congruência entre o que se ordena a registro e o processo de onde emana;
c) existência de eventuais obstáculos registrais;
d) observância de formalidades extrínsecas.

5.3.1 Competência da autoridade judicial

Ambos os doutrinadores citados entendem que, diante de um título judicial, incumbe ao Oficial de registros verificar se foi emitido

por ou sob a ordem de autoridade judicial que tinha competência para tanto. No entanto, defendem que o Registrador só poderá analisar a eventual incompetência absoluta, já que a incompetência relativa seria matéria de interesse das partes, sujeita à arguição apenas por meio de exceção e limitada temporalmente.

Os demais estudiosos que seguiram a doutrina supra também aplicam esse critério/limite, entre eles Luiz Egon Richter (DIP, 2004).

Ressalte-se por oportuno que, embora a incompetência absoluta seja matéria passível de conhecimento de ofício (sem incitação das partes), não se pode olvidar que, quando a doutrina processualística fala de conhecimento de ofício está se referindo à possibilidade de sua constatação, independente de incitação, pelo Juiz de Direito. Em adição, embora o ato judicial emitido por autoridade judicial absolutamente incompetente seja nulo, esse ato nulo produz efeitos até que seja declarada sua irregularidade pela autoridade Judicial.

Não há aqui que se confundir a nulidade civil, com a nulidade processual. Aquela sim, não produz efeitos e não se convalida. Ao passo que a nulidade processual produz efeitos, até declaração de seu vício, que deve ser feita pelos mecanismos próprios de direito processual e por um Magistrado, sob pena de violação do devido processo legal e de invasão no Poder Jurisdicional. Ressalte-se por fim, que a nulidade processual gerada pela incompetência absoluta da autoridade judicial, que não se confunde com o ato processual reputado inexistente, pode ser convalidada se, transitada em julgado a decisão do qual emana, já tiver transcorrido o prazo de dois anos da ação rescisória (art. 485, II, do CPC).

Desta feita, ousa-se aqui dizer que a admissão desse critério em nosso ordenamento implicaria em subversão do macrossistema jurídico adotado pelo texto constitucional com ofensa de dois de seus regramentos - devido processo legal e Poder Jurisdicional, o qual incumbe apenas aos Magistrados.

Transportando-se para a forma de estudo da qualificação registral estabelecida no item 5.2, este item estaria inserido entre os aspectos intrínsecos insuscetíveis de análise pelo registrador.

Incumbe dizer por fim que, Kioitsi Chicuta (DIP, 2004), ao

tratar deste item, refere-se também à verificação da autenticidade do título judicial, especificamente quanto à necessidade de se analisar se a assinatura lançada no título é efetivamente de punho da autoridade judicial ou do servidor que assim age por sua ordem. No entanto, é possível concluir que esta análise se insere melhor no item "D", conforme adiante mencionado.

5.3.2 Constatação da congruência entre o que se ordena a registro e o processo de onde emana

Kioitsi Chicuta (DIP, 2004) refuta a aplicabilidade desse critério, posto que estaria inserto dentro dos limites da qualificação registral dos títulos judiciais. Segundo o autor, a análise da congruência ingressa em matéria reservada exclusivamente aos Juízes e dispõe:

> [...] Todas as vezes que se determinou a impossibilidade da providência no âmbito do processo civil (retificação do registro pela decisão proferida em ação possessória, por exemplo), deliberou-se que o equívoco não torna nula ou inexequível a ordem judicial (DIP, 2004, p. 237).

No entanto, Dip (2005) estabelece que não se pode confundir: congruência do julgado e congruência do título emitido com o julgado do qual emana.

Na primeira hipótese estaríamos diante de uma matéria processual, especificamente referente ao princípio dispositivo. Neste aspecto, havendo discrepância entre a decisão e, por consequência, do título em razão dela emitido e o pedido deduzido pelas partes em juízo, tal matéria, incluindo-se entre as hipóteses de nulidade processual, só poderia ser objeto de análise por autoridade judicial por incitação das partes ou de ofício. Parece que foi esse o aspecto observado por Kioitsi (DIP, 2004) quando negou a aplicabilidade deste critério, o que o faz também Dip (2005), diante da manifesta violação ao devido processo legal e ao poder Jurisdicional.

Mas observada a dimensão deste critério, conforme a segunda hipótese aventada por Dip (2005) e conforme leciona o jurista, há que se

admiti-la. Nessa situação analisa-se a congruência do título sujeito a registro com a própria decisão do qual emana.

Transportando-se para a forma de estudo da qualificação registral estabelecida no item 5.2, a primeira hipótese se inseriria entre os aspectos intrínsecos insuscetíveis de análise pelo registrador e na segunda de um aspecto intrínseco passível de análise.

5.3.3 Existência de eventuais obstáculos registrais

Kioitsi (DIP, 2004) insere aqui a análise dos princípios registrários, fazendo especial menção aos princípios da especialidade - subjetiva e objetiva - e da continuidade.

Dip (2005) também admite a aplicabilidade deste critério, sendo que, além de mencionar os princípios supra, inclui a observância do princípio da prioridade.

Pode-se adicionar também, por exemplo, a necessidade do cumprimento dos princípios da territorialidade e da cindibilidade do título.

Transportando-se para a forma de estudo da qualificação registral estabelecida no item 5.2, a análise dos dois primeiros princípios seria hipótese de verificação dos aspectos intrínsecos.

5.3.4 Observância de formalidades extrínsecas

Kioitsi (DIP, 2004) refere-se a esse critério como a análise da forma legal estabelecida para os títulos, exemplificando que a venda judicial deve ser formalizada pela carta de arrematação. A título de exemplificação cita ainda os arts. 703 e 1.027 do CPC, os quais estabelecem os elementos de formalização, respectivamente, da carta de arrematação e da partilha.

Dip (2005) complementa inserindo aqui as formalidades documentais anexas exigidas pela legislação urbanística, ambiental, tributária, etc.

Neste item também se insere a necessidade da verificação da autenticidade do título judicial apresentado.

Transportando-se para a forma de estudo da qualificação registral estabelecida no item 5.2, esse critério seria passível de inserção entre os aspectos extrínsecos do título.

6 CONCLUSÃO

De tudo o que foi analisado, não é possível deixar de reconhecer a importância de toda a doutrina que foi pesquisada, ainda que não citada de forma específica, direta ou indiretamente, no texto do presente trabalho.

Isto porque, todos os ensinamentos produzidos, a despeito de eventuais críticas - e neste aspecto convém reconhecer que as críticas são inevitáveis, inclusive a este simplório trabalho, uma vez que nem mesmo as ciências exatas delas podem se arredar, sob pena de não se aperfeiçoarem - são imprescindíveis à ciência que, ainda incipiente, emerge, isto, é, à ciência jurídico-registral.

De outra forma, apesar das diferentes formas em que se tenta estabelecer os eventuais critérios/limites à qualificação registral dos títulos judiciais, todas, num aspecto genérico, apesar de eventuais imperfeições do contexto de cada uma, têm em comum a circunstância de que a análise está sujeita à observância de todos os requisitos estabelecidos pela lei como necessários à efetivação do registro dos títulos em geral, salvo quando essa análise implicar em ingresso de matéria afeta ao Poder Jurisdicional.

No primeiro grupo, mencionado no item 5.1, tem-se como mote, apesar das eventuais críticas, a indicação de quando a análise invade o Poder Jurisdicional. Assim, segundo o posicionamento deduzido no artigo, não incumbiria ao Oficial adentrar em matéria afeta ao julgamento do Magistrado, seja esse veiculado por mandado ou não, seja passível de recurso ou não.

No segundo grupo, mencionado no item 5.2, é possível verificar que a qualificação abrange, na forma que ali foi conceituada, os aspectos extrínsecos do título e os intrínsecos, incidindo a limitação do juízo qualificador nesta última, quando implicar invasão de matéria afeta ao Poder Jurisdicional, seja quando invade decisão preclusa ou não.

No terceiro grupo, mencionado no item 5.3, observada a qualificação de forma analítica, e, segundo nossa verificação crítica, incumbiria ao oficial verificar:

a) a constatação da congruência entre o título sujeito a registro e a decisão de onde emana;
b) a existência de eventuais obstáculos registrais;
c) a observância de formalidades extrínsecas;

Por outro lado, considerando-se haver invasão de matéria afeta ao Poder Jurisdicional, não caberia verificar:

a) a competência da autoridade judicial;

b) a congruência do julgado.

Ressaltando-se que tais grupos foram divididos para uma melhor sistematização do conteúdo dos trabalhos, o que significa dizer que não são estanques, mas se completam no intuito de estabelecer os critérios/limites da qualificação registral, tanto que alguns conceitos e elementos de cada um foram abordados uns nos outros.

REFERÊNCIAS

BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. **O registro de imóveis, os títulos e as ordens judiciais.** São Paulo, jul./dez. 2000. Disponível em: <http://www.irib.org.br/rdi/rdi49indice.asp> Acesso em: 03 jun. 2007.

BERTHE, Marcelo Martins. **Títulos judiciais e o registro imobiliário.** São Paulo, mai./ago. 1997. Disponível em: <http://www.irib.org.br/rdi/rdi41.asp.> Acesso em: 03 jun. 2007.

BRASIL. **Constituição Federal (1988), código civil e processual civil.** Organização de textos, notas remissivas e índices por Yussef Said Cahali. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

BUSSADA, Wilson. **Registros públicos- Jurisprudência.** São Paulo: Jurídica Brasileira, 1997. v.3.

BUSSO, Sérgio. **Qualificação registrária e procedimento de dúvida.** Bragança Paulista, 25 ago. 2003. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/art_inc.asp?art=artigos/bus03.htm> Acesso em: 29 dez. 2006.

____. Qualificação registrária, procedimentos recursais e outros aspectos de interesse dos serviços de notas e de registro de imóveis. **Jus Navigandi,** Teresina, ano 8, n. 249, 13 mar. 2004. Disponível em: < http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4918 >. Acesso em: 02 dez. 2006.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis.** Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CENEVIVA, Walter. **Lei de registros públicos comentada.** São Paulo: Saraiva, 2001.

____. **Novo registro imobiliário brasileiro.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis.** São Paulo: Saraiva, 1997.

DIP, Ricardo (Coord.). **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. Porto Alegre: Safe, 2004.

____. **Registro de imóveis (vários estudos).** Porto Alegre: Safe, 2005.

FIGUEIRÓ, Miguel. **Dos títulos judiciais perfectibilização à registrabilidade.** Porto Alegre, 11 jan. 2004. Disponível em: <http://www.colegioregistralrs.org.br/doutrina.asp?cod=102> Acesso em: 04 mai. 2007.

FIORANELLI, Ademar. **Direito Registral Imobiliário**. Porto Alegre: Safe, 2001.

GALIANI, Luiz Antônio. **Manual de Direito Imobiliário registral.** São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002.

GOMES, Orlando. **Direitos reais.** Rio de Janeiro: Forense, 2004.

____. **Registros de imóveis (vários estudos).** Porto Alegre: Safe, 2005.

JACOMINO, Sérgio (Coord.). **Registros de imóveis:** estudos de Direito Registral Imobiliário - XXIV encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil. Porto Alegre: Safe, 1998.

____. **Registros de imóveis: estudos de Direito Registral Imobiliário – XXV e XXVI encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil.** Porto Alegre: Safe, 2000.

____. **Registros de imóveis: estudos de Direito Registral Imobiliário - XXVII encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil.** Porto Alegre: Safe, 2002.

MATHIAS, Maria Lígia. **Direito Civil: direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2005.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Manual do processo de conhecimento.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o registro de imóveis. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 8, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>. Acesso em: 29 dez. 2006.

MIRANDA, Pontes. **Tratado de Direito Privado.** Campinas: Bookseller, 2000. v.4.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

NERY JR., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código de processo civil comentado.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil:** Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v.4.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** Rio de Janeiro: Forense, 2006.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2003. v.5.

ROSE, Stefani Borba de. **A qualificação registral**. Porto Alegre: Imprensa Livre, 2004.

RUGGIERO, Biasi. **Questões imobiliárias.** São Paulo: Saraiva, 1997.

SALLES, Venício Antônio de Paula. **Títulos judiciais e o registro de imóveis.** São Paulo, jan./jun. 2004. Disponível em: <http://www.irib.org.br/rdi/rdi56.asp>. Acesso em: 28 dez. 2006.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Sobre a qualificação de títulos judiciais no Brasil.** São Paulo, 27 jan./jun. 2004. Disponível em: <http://www.irib.org.br/rdi/rdi56.asp>. Acesso em: 03 jun. 2007.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos Registros Públicos.** Rio de Janeiro – São Paulo: Freitas Bastos, 1960. v.2.

SILVA, Ulysses da. **Três pontos a considerar no processo de registro:** prazo de validade da prenotação; independência do oficial no exame dos títulos judiciais e especialidade objetiva. São Paulo, jan./abr. 1998. Disponível em: <http://www.irib.org.br/rdi/rdi43.asp>. Acesso em: 28 dez. 2006.

SWENSSON, Walter Cruz. **Manual de registros de imóveis.** São Paulo: Saraiva, 1991.

THEODORO JR., Humberto. **Curso de Direito processual Civil.** Rio de Janeiro: Forense, 2001.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil.** São Paulo: Atlas, 2004. v.5.

WALD, Arnold. **Curso de Direito Civil brasileiro.** São Paulo: Saraiva, 2002.

Correspondência | Correspondence:

Deyvis de Oliveira Marques
Escola da Magistratura do Rio Grande do Norte – ESMARN, Rua Promotor Manuel Alves Pessoa Neto, 1000, Candelária, CEP 59.065-555. Natal, RN, Brasil.
Fone: (84) 3215-1855.
Email: deyvismarques@tjrn.jus.br

Recebido: 31/05/2010.
Aprovado: 26/06/2010.