

# QUALIFICAÇÃO DE TÍTULOS JUDICIAIS PELO REGISTRADOR DE IMÓVEIS

Caixeta, R. L.\*

Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo<sup>1</sup>

A pesquisa, fomentada pela FAPESP (julho/13 a junho/14), tem como contexto o relacionamento funcional entre registrador de imóveis e juiz de direito. O registro de imóveis, como instituição da publicidade, não produz aquilo que publica, recebendo os títulos inscritíveis de outras fontes, consideradas pela lei como aptas a constituir e modificar as situações jurídicas relativas a bens imóveis. Uma dessas fontes é a judicial, que se caracteriza pela interveniência de um juiz de direito no exercício de função jurisdicional no seio de uma relação jurídica processual. Os títulos judiciais assim produzidos precisam ser inscritos no registro imobiliário para gerar certos efeitos que a decisão judicial por si só não gerar. Em alguns casos, boa parte da efetividade do provimento jurisdicional depende do ato de registro, por exemplo, nos casos de adjudicação compulsória de bem imóvel, cuja propriedade somente se constitui com o registro, e no caso de penhora, cuja eficácia, após o regime da Lei nº 11.382/2006, passou a depender da averbação na matrícula correspondente. Nesse cenário, surgem os problemas da qualificação registral dos títulos de origem judicial. A qualificação é ato do registrador de imóveis por meio do qual ele avalia a admissibilidade do título em ser inscrito, imperando o seu registro ou recusando-o. É ato obrigatório que se procede sobre todos os títulos, independente da sua origem, e da sua boa realização depende a higidez do sistema registral. Em relação aos títulos judiciais, surgem dois problemas que delimitam o foco da pesquisa: (a) perquirir sobre a extensão do juízo qualificador e (b) avaliar as consequências da qualificação negativa e consequente recusa de registro. Nesse sentido, o trabalho tem como objetivos principais discorrer sobre esses problemas e a forma como eles são solucionados tendo em vista à ausência de norma específica na Lei de Registros Públicos que o regule. Além dessas questões, o trabalho se dispõe a analisar o regime jurídico do registro de imóveis brasileiro, estudar o instituto da qualificação registral nos seus pormenores, definir o conceito de título judicial, bem como analisar os casos mais comuns que ocorrem na prática registral e estudar a qualificação de títulos judiciais no direito registral espanhol, para subsidiar uma avaliação comparativa em relação ao sistema brasileiro. A pesquisa se vale de duas fontes principais: a bibliográfica e a jurisprudencial. A primeira

compreende a leitura e reflexão de obras de juristas nacionais e estrangeiros sobre os temas tratados. A segunda circunscreve-se ao estudo de julgados da jurisprudência administrativa do Estado de São Paulo, produzida no Conselho Superior da Magistratura e na Corregedoria Geral da Justiça, em sede de juízo correccional. Pretende-se descobrir qual o entendimento que a jurisprudência registral tem formado a respeito da extensão do juízo qualificador sobre títulos judiciais, bem como perquirir sobre os principais problemas enfrentados na prática registral em relação a tais títulos. Além disso, a pesquisa jurisprudencial engloba o estudo de julgados do Superior Tribunal de Justiça relativos às consequências da qualificação negativa de títulos judiciais e o relacionamento entre juiz corregedor e juiz do processo de origem do título, haja vista a existência de conflito de interesses entre a efetividade do provimento jurisdicional e a preservação da higidez e confiabilidade do registro imobiliário. A pesquisa encontra-se no décimo mês, estando em processo de conclusão. A análise doutrinária prévia, referente à bibliografia nacional e estrangeira, já foi realizada, bem como foram redigidos os capítulos correspondentes. Atualmente, o trabalho se encontra na fase de análise crítica da jurisprudência e construção da reflexão final objeto da pesquisa. Da reflexão feita até então, pode-se retirar os seguintes resultados/conclusões: (a) o registro de imóveis se insere no sistema de registros públicos, que é dotado de autonomia devido à função peculiar que desempenha na garantia da segurança jurídica e da eficácia dos direitos inscritíveis; (b) a qualificação registral é ato obrigatório e privativo do registrador, por meio do qual se avalia a admissibilidade de um título ao registro e sua potencialidade em gozar dos efeitos da publicidade registral sem lesar a higidez do registro imobiliário e a confiança de terceiros; (c) os títulos judiciais são aqueles formados com a intervenção de uma autoridade jurisdicional, sendo secundário em relação aos títulos de origem negocial produzidos pelos próprios particulares no exercício de autonomia privada; (d) a qualificação registral de títulos judiciais se estende a três aspectos principais: a legalidade das formas extrínsecas, a congruência entre a decisão judicial e o mandado de registro e a compatibilidade entre o título e os dados do registro, ou seja, a legalidade do título sob a óptica do sistema registral; (e) a legalidade do mérito da decisão judicial não é qualificável, pois se refere à esfera própria da função jurisdicional; (f) a harmonia entre juiz e registrador deve ser buscada na compreensão do bem próprio de cada uma das suas funções, cujos âmbitos são delineados pela lei, de forma que ambos se vocacionam à pacificação social: o juiz na adjudicação do justo ao caso concreto, o registrador na tutela da certeza e segurança das situações jurídicas constituídas; (g) a *res certa* e a *res iusta* são ambas dimensões do ideal de justiça, sendo que o justo incerto é tal

pernicioso quanto o certo injusto; (h) o justo situado não pode, portanto, ser buscado em detrimento da segurança jurídica.