

OPINIÃO

A matrícula no registro de imóveis: cautelas na sua abertura nos casos de desmembramento da serventia à luz do artigo 169, I, da lei 6.015/73

*Valmir Gonçalves da Silva**

Sumário

[1 – Introdução](#)

[2 – Conceito](#)

[3 – Princípios](#)

[4 – Natureza jurídica](#)

[5 – O desmembramento da Serventia e a competência residual temporária](#)

[6 – Cuidados especiais na abertura da matrícula à luz do artigo 169, I, da lei 6.015/73](#)

[6.1 – Consolidação normativa do Rio de Janeiro e o recurso hierárquico 2006.003.00171-CM](#)

[6.2 – Qual o objetivo do inciso I do artigo 169 da lei 6.015/73?](#)

[6.3 – Do prazo e da obrigatoriedade de comunicação da abertura da nova matrícula entre as serventias](#)

[6.4 – Casos especiais de abertura de matrícula na nova serventia](#)

[7 – A proposta doutrinária e legislativa para a interpretação do artigo 169, I, da lei 6.015/73](#)

[8 – Conclusão](#)

1. Introdução

Com a vigência da lei 6.015/73 a partir de 1/1/1979, o sistema registral brasileiro busca garantir mais segurança jurídica para os atos praticados no registro imobiliário ao substituir o fôlio pessoal, no qual o foco era o cadastro das pessoas, pelo fôlio registral cuja base é o imóvel.

Com esse objetivo a lei permitiu o encerramento gradual dos antigos livrões e o transporte dessas informações para as fichas, abertas e numeradas indefinidamente, as quais formariam os livros de folhas soltas. O principal deles passou a ser o livro de registro geral, também chamado livro 2, comumente denominado *matrícula*, embora com ela não se confunda, A matrícula por sua vez receberia, a primeira, o número 1, a segunda, o número 2, e assim sucessivamente.

Busca-se neste trabalho, após breves considerações sobre conceitos doutrinários, princípios e natureza jurídica da matrícula, identificar em que momento os atos registrares permitem ao registrador *abrir a matrícula nos casos de desmembramento da serventia*, tanto na serventia que sofreu o desmembramento – denominado cartório primitivo, anterior ou antigo – quanto na nova serventia – cartório novo – oriunda do desmembramento, que recebeu a nova atribuição.

Analisar-se-ão, especificamente, as hipóteses de incidência do inciso I do artigo 169 da lei registral, com as cautelas que deverão ser tomadas por ambos os registradores frente à determinação do citado inciso, quanto à prática dos atos de averbação para a abertura da matrícula – dever ou faculdade? –, limitando-se, ainda, apenas às serventias desmembradas na vigência da [lei 6.015/73](#). ▲

2. Conceitos

Com o advento da [lei 6.015](#), a matrícula tornou-se a vedete do registro de imóveis. Vista, às vezes, como livro, outras como ficha e outras, ainda, como ato de registro, tem merecido atenção especial dos doutrinadores, os quais ao longo dos anos apresentaram-nos importantes conceitos sobre ela. Destacamos alguns.

a) Arthur Rios (2006): a matrícula é o “berço do imóvel”; é “o batismo do seu nascimento público.” [\[1\]](#)

b) Luiz Richter (2003), “Matrícula é a base física, porque confeccionada em ficha de papel com os requisitos da LRP, e jurídica, porque tem como suporte o domínio”. E mais: “É um ato jurídico lato senso, que não cria, modifica ou extingue direito, mas fixa o atributo de dominialidade (...)” [\[2\]](#)

c) Edson Oliveira (1976), “A matrícula é um ato cadastral.” [\[3\]](#)

d) Jacomino (2000): “Matrícula é a primeira inscrição no fôlio real.” [\[4\]](#)

e) Maria Gandolfo (2002): “Matrícula é um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou.” [\[5\]](#)

f) Gilberto Valente (2002): “A matrícula não é ato de registro, no sentido de que ela, pura e simplesmente, não cria, não modifica, não extingue direitos. Ela é ato de registro no sentido lato porque só existe dentro do sistema registrário.” [\[6\]](#)

g) Walter Ceneviva (1997): “A matrícula é o núcleo do novo registro imobiliário.” [\[7\]](#)

Para nós, *matrícula é ato registral formal que identifica e singulariza o imóvel, capaz de comprovar a aquisição da propriedade e exteriorizar o caráter dominial desse imóvel e as ocorrências onerativas ou modificativas de direito nele operadas.* ▲

3. Princípios

A despeito de diversos princípios que regem o registro imobiliário, exhaustivamente expostos por nossos doutrinadores – notadamente o da especialidade (art. 176, § 1º, II, e 225 da [LRP](#)) e o da continuidade (art. 195 e 237 da [LRP](#)), não restou dúvida de que um dos principais objetivos da lei 6.015/73 foi assegurar que cada imóvel passasse a ter uma matrícula própria, individualizada.

A mudança era necessária para que o registro de imóveis pudesse ser de fato o repositório de imóveis e não uma seqüência de registro de títulos e de proprietários independentemente da quantidade de imóveis constante desses títulos.

Com isso, tornou-se uma afronta a esses objetivos a abertura de uma mesma matrícula para mais de um imóvel, pois se feria um princípio que então exsurgia: o *princípio da unicidade matricial ou princípio da unitariedade* consagrado pelo art. 176 § 1º, I da [LRP](#), o qual estabelece que um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez: “*cada imóvel deve possuir uma única matrícula e cada matrícula deve possuir um único imóvel*”.

Considerando que o princípio aplica-se a todos os registros imobiliários, vislumbram-se graves conseqüências do desmembramento da serventia quando realizado sem o devido acompanhamento e a indispensável comunicação da abertura de matrícula na nova serventia, pois é possível *um mesmo imóvel ter matrículas abertas nas duas serventias* as quais, sem a devida comunicação e anotações de praxe, seriam passíveis de receber, simultânea e concomitantemente, atos de averbação capazes de alterar uma realidade fática e comprometer a segurança das informações. ▲

4. Natureza jurídica da matrícula

A matrícula exprime atos de movimentação de direito real, sendo a aquisição da propriedade o mais importante, cujos efeitos só se aperfeiçoam com a inscrição no livro próprio.

Para Afrânio de Carvalho (2006) “o atributo dominial, inerente à transcrição, continua inerente à matrícula”. Tanto assim o é que ao se lançar na matrícula a descrição exata do imóvel, menciona-se, a seguir, o seu proprietário. Afirma, mais, que “se se negasse o caráter dominial – e jurídico – da matrícula [...] o ato subsequente transmissivo ou onerativo seria nulo por carência de objeto”, pois “[...] ficaria sem base dominial onde descansar.”[8]. ▲

5. O desmembramento da serventia e a competência residual temporária

Embora o artigo 29 da [lei 8.935/94](#) estabeleça em seu inciso I que “são direitos do notário e do registrador exercer opção, nos casos de desmembramento ou desdobramento de sua serventia”, a despeito da discussão doutrinária sobre a existência ou não de distinção desses dois institutos – Regnoberto[9], 2000; Ceneviva[10], 1996; Albergaria[11], 1995 –, para nosso estudo interessa o fato de que são institutos distintos cujo objetivo é a criação e conseqüente instalação de um novo serviço notarial e ou registral, a partir da divisão de um serviço primitivo.

Com respaldo na [lei 8.935/94](#) têm sido freqüentes, nos estados, as hipóteses de desmembramento ou desdobramento de serventias imobiliárias, seja por alteração na lei de organização judiciária, seja por ato administrativo – embora este tenha sido objeto de apressadas Adins junto ao Supremo Tribunal Federal –, objetivando a transferência da atribuição de registro de imóveis de uma serventia ou cartório primitivo para uma serventia ou cartório novo.

Nosso propósito aqui não é tratar da permissão legal de que as serventias de registro de imóveis podem, isoladamente, abrir matrículas com atos de registro ou de averbação, nas hipóteses enumeradas pela própria Lei de Registros Públicos. Mas atentar para os cuidados a serem tomados por ambas as serventias, na abertura das matrículas, após o desmembramento territorial e a instalação da nova serventia.

A questão primordial no desmembramento é estabelecer, a partir da instalação ou da assunção da nova atribuição registral imobiliária pela nova serventia, quais atos podem ser considerados residuais e ainda de competência do cartório primitivo, à luz do que determina o artigo 169, I da [LRP](#), e se a nova serventia poderá abrir, de forma indiscriminada, matrícula *ex officio*, ou por provocação, com ato de averbação, extinguindo-se a competência residual do cartório primitivo com a indispensável comunicação da abertura dessa matrícula.

Por que não encerrar de vez a competência do ofício anterior com a instalação da nova serventia?

Não há dúvida de que instalada uma nova serventia oriunda de desmembramento, a ela competiria a prática de todos os atos sobre os imóveis pertencentes à sua circunscrição, *encerrando de vez a competência da serventia anterior*, sem qualquer exceção ou residual. Mas, de fato, isto é inviável.

Ilustrando, suponhamos uma determinação judicial de indisponibilidade, contida em Diário Oficial, de todos os imóveis em nome de Beltrano de Tal, situados na nova circunscrição, onde não existe sequer uma matrícula aberta. Com a publicação, no novo cartório nada seria averbado – salvo anotações dos nomes publicados, no livro de indisponibilidade –, pois o seu registrador, em razão do incipiente indicador real, desconheceria qualquer imóvel para fazer bloqueio. Teria de aguardar provocação do cartório anterior que, após a constatação de que os imóveis existentes em nome de Beltrano de Tal situam-se na nova circunscrição, encaminharia as certidões, as publicações etc., para que aquele serviço pudesse fazer as conferências, os ofícios para o recolhimento dos emolumentos – se cabíveis – e cumprimento de outras exigências ou as necessárias averbações. E se o cartório anterior tivesse esquecido algum imóvel? Quanto tempo levaria entre a determinação e a efetivação do ato na nova serventia? Quais os riscos dessa demora ou desses esquecimentos?

Ora, não seria mais célere o procedimento se o próprio cartório primitivo providenciasse o ato de averbação e informasse ao juízo a providência tomada – ou a pendência?

Por outro lado, se ambos os cartórios pudessem, após a instalação, praticar, *concomitantemente, indiscriminadamente e indefinidamente*, atos de registro e de averbação, haveria, na prática, um enorme risco da prática de atos repetidos ou sem respeitar a ordem cronológica dos fatos ou o encadeamento dominial. Ficaria o cartório antigo numa constante espera de incerta comunicação da existência de uma matrícula aberta.

Por isso *deve haver, após a instalação da serventia, um marco, um fato capaz de encerrar de vez a prática de qualquer ato – residual – na antiga serventia*. Evidentemente que esse fato deverá ser a comunicação oficial de que uma nova matrícula foi aberta no novo ofício. Mas que tenha sido aberta de forma regular e legítima, a partir da ocorrência de um ato jurídico. Que seja, então, um ato de registro, como estabelece o artigo 228 da LRP.

Um exemplo para entender a competência residual: foi instalada a nova serventia e dois proprietários de um mesmo imóvel – co-proprietários – desejam averbar os seus casamentos no imóvel que pertence, agora, à circunscrição da nova serventia. Onde averbar? Se eles derem entrada no requerimento na *serventia primitiva*, ela poderia averbar à margem do livro de transcrição – caso ali tenha espaço suficiente – ou na matrícula que já se encontra – ou tem de ser – aberta. Ou essa averbação deveria ser efetivada no cartório novo, que já foi instalado, e seu primeiro ato, na matrícula que será aberta, será a averbação dos casamentos? Tem o proprietário o direito de optar pela serventia ou apenas uma é competente para o ato? Se a serventia primitiva puder averbar um ou ambos os atos é porque foi prorrogada, ainda que temporariamente, a sua competência. *E a competência residual.*

Walter Ceneviva (2002) nos ensina que “Na criação de novos serviços, porém, será aguardada sua efetiva instalação. Nessa hipótese a área é atribuída a um novo registrador, mas há um período em aberto, de espera, até o início de suas atividades, no qual o antigo continua a receber os registros. *À margem deste ou ao pé das matrículas, enquanto subsistirem, continuarão a ser feitas averbações que lhes digam respeito, mesmo depois da instalação do novo serviço.*”^[12]

Ora, no exemplo dado, supondo que o imóvel ainda esteja no livro antigo de transcrição e só tem espaço para uma averbação de casamento, como proceder?

- a)** a serventia primitiva averbaria só um casamento e faria a certidão para que o interessado averbasse o outro casamento na serventia nova?
- b)** a serventia primitiva averbaria os dois casamentos, podendo mesmo abrir matrícula (com ato de averbação) se inexistir espaço? Ou
- c)** as duas averbações deveriam ser averbadas na nova serventia? Entendemos que a letra “b” é a que melhor traduz a competência residual autorizada pela [LRP](#).

Um segundo exemplo seria o proprietário de imóvel situado na circunscrição do cartório novo, mas ainda sem matrícula aberta ali, que desejasse averbar o desmembramento de um imóvel (art. 167, II, 4, parte final) em dois outros. Poderia averbar em qualquer um dos cartórios ou é competência residual do cartório primitivo?

Na consolidação normativa do estado do Rio de Janeiro, o seu artigo 482, parágrafo terceiro, dispõe que “A matrícula poderá ser aberta de ofício, sem despesas para os interessados, logo após o registro dos memoriais de loteamento e de incorporação *e da averbação do desmembramento*”.

Portanto, sendo ato de averbação o desmembramento do artigo 167, II, 4, deve o registrador do cartório primitivo averbar o desmembramento do imóvel pertencente à circunscrição da outra serventia, podendo mesmo abrir matrícula dos imóveis desmembrados – uma vez que esse é o objetivo buscado pelo proprietário e requerente –, com base em sua competência residual.

Nesse diapasão, concluímos que o cartório primitivo somente deverá ter sua competência residual encerrada definitivamente com a abertura da matrícula no cartório novo *com ato de registro em sentido estrito* – como adiante mostraremos –, devendo o cartório *comunicar imediatamente* o fato ao cartório primitivo, o qual será

anotado na matrícula (ou livro) anterior, para que mais nenhum ato seja ali praticado, nem mesmo retificações de ofício. É o que determina o artigo 228 da [LRP](#):

“A matrícula será aberta por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta lei, *mediante os elementos constantes do título apresentado* e do registro anterior nele mencionado.”

Segundo Luiz Egon Richter (2003) “de acordo com os arts. 176, § 1º, I, e 228, da LRP (...) depreende-se que o motivo principal para a abertura de matrícula é a *prática de um ato de registro a ser lançado nela*. Para o registro é necessário apresentar o respectivo título causal (art. 221 da LRP) (...).”[\[13\]](#)

De qualquer forma, não há dúvidas de que caberá ao registrador da nova serventia e profissional do direito conhecer as determinações legais, orientando o usuário quanto à serventia competente para receber o título que se deseja averbar ou registrar, esclarecendo que, em regra, são recepcionados em sua serventia títulos para os quais exige-se a prática de um ato de registro *strictu sensu*. ▲

6. Cuidados especiais na abertura da matrícula à luz do artigo 169, I, da lei 6.015/73

6.1 Consolidação normativa do estado do Rio de Janeiro

Embora a Consolidação Normativa da Corregedoria do Estado do Rio de Janeiro (www.tj.rj.gov.br/cgj/legis/consolidacao_normativa.doc) traga a previsão de que “uma vez aberta a matrícula não se fará averbação à margem da *transcrição* anterior” (art. 480, § único), dois artigos chamam nossa atenção:

“Art. 481 – A matrícula do imóvel será aberta em decorrência de averbação, se nos livros de registro anteriores à data da vigência da Lei 6.015/73 inexistir espaço para efetuá-la”.

“Art. 486 – O Oficial *poderá*, de ofício ou a requerimento do proprietário, *abrir ou renovar* a matrícula, *atualizando-a* com referência aos atos jurídicos ainda válidos e eficazes.”

“§ 1º - a matrícula atualizada será identificada pelo seu próprio número, com a adição de letras em ordem alfabética (...)”

O artigo 481 mencionado está em consonância com o artigo 169, I, e 295, parágrafo único da [lei 6.015/73](#), permitindo que se abra matrícula com atos de averbação, se nos livros antigos não existir espaço. Assim, para averbar um casamento, uma construção, um cancelamento de um ônus o *cartório antigo deverá abrir a matrícula*, e proceder ao ato.

Questão interessante seria: e se o imóvel já pertencer a outra circunscrição – a outro Cartório –, e lá ainda não houver matrícula aberta, poderá – ou deverá – o cartório anterior abrir uma matrícula para a prática do ato de averbação? Entendemos que, *se ainda não foi aberta a matrícula com um ato de registro na nova serventia, então esse ato deverá ser averbado no cartório primitivo*, onde deverá ser aberta a matrícula.

O artigo 486, com a intenção de permitir ao registrador organizar sua atividade e simplificar excessos muitas vezes existentes nas matrículas, tem sido usado, erroneamente, em cartórios novos desmembrados, para abrir matrículas com qualquer ato de averbação.

A finalidade do artigo não é permitir abrir (qualquer) matrícula a partir do requerimento do interessado, mas refazer (reabrir) aquelas matrículas que, entende o oficial ou o requerente, precisam ser atualizadas, pois ficaram “enormes” e de difícil compreensão em razão de retificações de ofício, prenotações, cancelamentos de prenotações ou anotações, registros com “obscuridade ou contradição” etc. Ou seja: toda matrícula atualizada (com letra) pressupõe uma outra, de mesma numeração, sem letra, que já existe e pertence à mesma serventia; e que ali deverá permanecer indefinidamente.

Evidente que esse artigo não poderia estar em desacordo com o artigo 228 da [LRP](#), não podendo o novo cartório usurpar, com subterfúgios, a função e competência residual posta pelo artigo 169, I da LRP.

É o que decidiu, por unanimidade, o E. Conselho de Magistratura do TJRJ, através do *recurso hierárquico* 2006.003.00171 (DORJ de 8/8/2006, p. 47) no acórdão com a seguinte ementa:

“Recorrente: Delegatário do Ofício Único da Comarca de Armação dos Búzios.

Interessado: Delegatário do 1º Ofício de Justiça de Cabo Frio.

Relator: Desembargador Sidney Hartung

RECURSO HIERÁRQUICO: Art. 169, I, da Lei de Registros Públicos.

A abertura de matrícula para imóvel situado em comarca recém-criada está condicionada à prática de *ato de registro em sentido estrito*, por aplicação do disposto no artigo 228 da Lei 6015/73. Sendo a averbação ato acessório em relação ao registro, não o atingindo, portanto, em sua essência, não justifica a abertura de matrícula em comarca recém criada. O art. 169, I, ao determinar que as averbações sejam efetuadas à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, reforça o entendimento do legislador de que só atos de registro em sentido estrito justificam a abertura de nova matrícula no cartório ao qual o imóvel passar a pertencer.

Recurso Improvido.” ▲

6.2 Qual o objetivo do inciso I do artigo 169?

O artigo 169, em seu *caput* estabeleceu que “todos os atos enumerados no artigo 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo”. O artigo 167 enumera, não de forma taxativa, os casos de registro e de averbação de títulos no registro imobiliário que devem ser praticados na serventia onde estão circunscritos os imóveis objeto desses registros e averbações. É o princípio da territorialidade.

Essa obrigatoriedade admite exceções – por isto a expressão *salvo* –, como a do inciso I: “*salvo as averbações*, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição”.

Mas para que essa exceção? Por que não averbar também todos os atos diretamente na nova serventia, tão logo ela seja instalada ou – se já existia – receba a nova atribuição?

Regn Roberto (2003) afirma que “a manifesta finalidade da norma é a segurança jurídica”. E ao comentar o artigo 170 da [LRP](#) esclarece que “é da responsabilidade do registrador (...) o dever de informar ao usuário a circunscrição própria para acolhimento do seu registro, até porque, em caso de desmembramento, à luz dos arts. 170, 197, 228 e 229 da LRP, como já recordara SERPA LOPES, “os atos a serem praticados no novo ofício de Registro de Imóveis deverão basear-se nas certidões do ofício de imóveis anterior.”^[14]

Embora residual a competência, ela é necessária. Garante a segurança jurídica. Respeitado o artigo 228 da [LRP](#), a parte – e os profissionais de direito – terá, *em primeiro lugar*, a certeza de que, em relação a seu imóvel, a atribuição do cartório primitivo somente se extinguirá com a abertura de matrícula no cartório novo *com ato de registro*. *Em segundo lugar*, a comunicação da abertura da matrícula deverá ser imediata, o que certamente seria em número bem menor se descartássemos as aberturas a partir de averbações, ou as formas indiscriminadas e independentes de registro e averbação, como ocorrem no estado do Paraná. *Em terceiro lugar*, as inúmeras determinações de indisponibilidades publicadas no Diário Oficial do estado, poderão ser averbadas com total segurança pelo cartório primitivo enquanto não informado da abertura da matrícula daquele(s) imóvel(eis) publicado, na nova serventia. Ora, se o cartório novo pudesse também averbar essa indisponibilidade publicada no Diário Oficial, como ele poderia fazê-lo se na maioria das vezes constam apenas nomes que exigem a busca

de bens e a conseqüente averbação da indisponibilidade? Certamente não haveria segurança jurídica se sua atuação dependesse exclusivamente da informação imediata e exclusiva do cartório primitivo.

Ao contrário do que entendem alguns registradores, é evidente que, em sendo diversas as averbações a serem praticadas na matrícula – ou nos livrões – de um determinado imóvel, exigindo-se abertura de novas fichas e matrículas, estas poderão ser abertas, já que a lei não proíbe tal procedimento.

Complementa Regnoberto (2003) que “*O inciso I orienta que a averbação imobiliária será realizada no Serviço Registral Imobiliário que albergue a matrícula ou o registro onde ela (a averbação) tiver de ser lançada, independente de mudança de circunscrição. A prescrição deste inciso I do art. 169 mantém a atribuição da circunscrição imobiliária quanto ao assentamento averbatório dirigido à matrícula e registro pertencentes*”.[\[15\]](#)

Importante ressaltar algumas considerações do professor Afrânio de Carvalho (1980) afirma que “A abertura da matrícula dá-se ordinariamente por ocasião do primeiro “registro” (arts. 176, parágrafo único, 1, e 228 da LRP)”.[\[16\]](#) O vocábulo “registro” foi empregado pela lei em sentido lato de primeiro assento, seja este de inscrição ou de averbação... Assim que surgir o primeiro título, *decorrente de não importa qual evento*, ensejará a matrícula, e que redundará no gradativo ingresso de todos os imóveis no fôlio real, fim visado pela lei”. E continua: “Daí se infere que a formalidade da averbação também determina a abertura da matrícula, não obstante as disposições permissivas de averbação em livros antigos constantes de outros artigos de lei (art. 169, I). Essas disposições dizem respeito a loteamentos e incorporações formalizados antes de sua vigência e têm caráter transitório. Só a transitoriedade leva a tolerá-las... Por contrariarem o fim manifesto da lei (que é o ingresso de todos os imóveis no folio real), as averbações residuais interpretam-se estritamente”.

É verdade que o objetivo da lei é transmutar do fôlio pessoal para o fôlio real, extraíndo, no menor espaço de tempo possível, todos os imóveis dos livros antigos e colocando-os em matrículas próprias, consagrando o princípio da unitariedade. É certo que, se fosse possível e exeqüível, todos os registradores que possuem os livros passariam de uma só vez todos os imóveis para as matrículas, ainda que *ex officio*, como sugeriu Maria Helena Leonel Gandolfo (2002): “O ideal teria sido a implantação de imediato da nova sistemática registral, com a abertura da matrícula de todos os imóveis até então constantes de transcrições do Cartório. Mas o legislador foi prudente e realista, pois tal determinação seria inexequível. Mas não há dúvida de que os registradores devem envidar todos os esforços para atingir esse ideal no mais curto prazo possível. Bastaria que promovessem a abertura de matrícula, *ex officio*: a) para proceder a qualquer averbação que seja requerida à margem de transcrição ou lançada nos livros antigos; b) na medida em que o fluxo de serviço permitir; dos imóveis que se acham transcritos; c) quando for requerida certidão de alguma transcrição”.[\[17\]](#)

Vemos que tanto Afrânio de Carvalho quanto Maria Helena entendem a necessidade de se passar para as fichas (matrículas) todos os imóveis existentes nas transcrições. É claro que essas averbações não se confundem com o estabelecido no artigo 169, I, que, embora residual, a lei não o restringiu apenas para loteamentos e incorporações formalizados antes da lei 6.015/73, já que o artigo 167, II, já possui, para esses casos, item próprio – 3, para loteamento, e 6, para incorporações.

Se estiver claro que a LRP permitiu expressamente os casos de abertura de matrícula por averbação – e nenhum doutrinador e registrador discordam – não vemos segura a prática, nos casos de desmembramento territorial de serventia, de estender a possibilidade de averbação do artigo 228 da LRP, que deve ser literalmente e restritivamente interpretado, e a matrícula aberta por ocasião do primeiro registro. É que os atos de averbação estão devidamente previstos na LRP e outras leis especiais. Na [LRP](#) temos os artigos 167, II, 213 (retificação de ofício ou a requerimento), 234 (fusão), 235 (unificação), 246 (outras averbações), 247 (indisponibilidade), 169, I (para todos esses casos mencionados enquanto não se abrir a matrícula no novo cartório com ato de registro). *Por isso o artigo 169, I, é residual e transitório, e essa transitoriedade se encerra com a comunicação da abertura da matrícula na nova serventia, extinguindo-se a competência residual.* ▲

6.3 Do prazo e da obrigatoriedade de comunicação da abertura da nova matrícula

Nenhuma lei estabeleceu a forma e o prazo das comunicações, sob as penas da lei, para que a serventia primitiva fosse informada da abertura da matrícula pela serventia nova. *Aqui reside, sim*, a grande preocupação

dos registradores com a segurança jurídica. O medo de praticar concomitantemente atos semelhantes nas duas serventias sobre um mesmo imóvel.

O registrador do 1º Ofício de Volta Redonda, RJ, Eduardo Sócrates Castanheiro Sarmento Filho (2006), em oportuno artigo sobre as cautelas do desmembramento de serventias *já alertava*:

“A lei impõe ao registrador, tão-somente, que exija do interessado a apresentação do novo título juntamente com a certidão atualizada, comprobatória do registro anterior e da existência ou inexistência de ônus, a fim de que se proceda à abertura da matrícula na serventia resultante criada. Tenho observado que tal procedimento é insuficiente, sendo necessária a cautela de expedir-se comunicação à antiga serventia, noticiando o fato de ter sido aberta nova matrícula, permitindo a esta averbar tal informação à margem da transcrição (antigo livro 3) ou no corpo da matrícula anterior. *Sem esse cuidado*, potencializa-se o risco de serem abertas duas ou mais matrículas para o mesmo imóvel, trazendo conseqüências nefastas para as partes e para a credibilidade do sistema registral”.[\[18\]](#)

E o mesmo registrador sugere que a comunicação seja feita por escrito e a averbação da nova matrícula seja feita com base no artigo 246, podendo ainda valer-se de uma simples anotação, “evitando-se dessa maneira os prejuízos, especialmente ações indenizatórias em face do delegatário.”

Antecipando esses nefastos acontecimentos é que o cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cabo Frio, no processo 2000-80808, consultando a E. Corregedoria de Justiça do Estado do Rio de Janeiro a respeito das suas atribuições residuais constantes do artigo 169, I, da [lei 6.015/73](#) e da necessidade das comunicações pelo cartório novo, recebeu os seguintes esclarecimentos (Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, em 13/5/02, Seção I, Poder Judiciário Estadual, p. 51):

“Atendendo-se ao disposto no art. 169, I da Lei 6.015/73, observa-se que muito embora haja a criação de uma nova circunscrição, a qual passe a pertencer determinado imóvel, até que seja efetuado o primeiro registro no cartório onde o imóvel passou a pertencer, as averbações previstas no art. 167, II serão efetuadas no cartório onde se encontrava anteriormente, na matrícula original. Após o primeiro ato sujeito a registro no novo cartório, quando então será aberta nova matrícula para o imóvel, *não há mais que se falar em praticar-se averbações na matrícula anterior*. Nesse momento, o interessado deverá apresentar junto com o título sujeito a registro a certidão atualizada do imóvel do cartório onde se encontrava (art. 229) e o cartório onde passou a existir o bem deverá comunicar o novo registro e a nova matrícula ao cartório anterior, dando-lhe ciência de que na matrícula anterior não poderão mais ser averbados quaisquer atos, a fim de se preservar a continuidade do registro”.

Em consulta complementar, *a respeito do prazo*, através do processo 2005-7514 (Diário Oficial do Estado, de 24/1/2005, p. 50), determinou-se que “*Comunique*, rigorosamente, a partir desta data, no primeiro dia útil de cada semana, a abertura dos novos registros e as novas matrículas (...)”. “Comunique ainda que o não cumprimento do determinado (...) ensejará a aplicação de penalidade administrativa”.

Somente com essas comunicações, no menor espaço de tempo possível, pode-se garantir aos interessados a segurança jurídica dos atos praticados. ▲

6.4 Casos especiais de abertura de matrícula na nova serventia

a) A parte requer a *fusão de dois imóveis seus, situados na nova circunscrição, sendo que um está registrado no cartório primitivo e outro já se encontra com matrícula aberta no cartório novo*. Onde averbar a fusão? Sem dúvida, a averbação deverá ser realizada no cartório novo, com a certidão atualizada do imóvel ainda registrado no cartório primitivo. Após a fusão e a comunicação da abertura, o fato será averbado na matrícula anterior do cartório primitivo. Mas é certo que o cartório novo não necessitará abrir primeiramente uma matrícula para o imóvel que estava registrado no cartório primitivo, pois isso seria *repetição de registro*, vedado pelo artigo 170 da [LRP](#). Bastaria juntar a certidão atualizada do imóvel registrado no cartório primitivo e o projeto aprovado pela municipalidade, para abrir a nova matrícula dos imóveis que foram fundidos, averbando-se esse fato na matrícula anterior lá existente.

b) *Escritura de compra e venda com hipoteca, na qual consta o cancelamento de hipoteca* – ou outro ônus anterior –, incidente sobre o imóvel localizado na circunscrição do novo cartório, o qual ainda não tem matrícula própria. A escritura deverá ser apresentada primeiramente no cartório primitivo para cancelamento do ônus, encaminhando-se, depois, a mesma escritura e a certidão atualizada do imóvel para abertura de matrícula e registro da compra e venda e da nova hipoteca no cartório novo, cabendo a este as comunicações de praxe.

c) *Modificação do memorial de loteamento* – ou de incorporação – que deve ser averbada em imóveis que se encontram situados na circunscrição do novo cartório, mas que estão parte com matrículas no cartório primitivo e parte com matrículas abertas no cartório novo. Considerando que livros, memoriais e plantas devem ficar arquivados indefinidamente no cartório primitivo (art. 26 e 27, parágrafo único da [LRP](#)), as alterações deverão ser averbadas em todas as matrículas ou nos livros antigos – se não houver espaço, abre-se matrícula para receber a averbação – dos imóveis existentes no cartório primitivo, arquivando a modificação junto ao primitivo memorial. Faz-se certidão das peças apresentadas e, juntamente com as certidões das matrículas e ou transcrições, encaminha-se para o cartório novo para que lá averbe nas novas matrículas as modificações necessárias.

Entende-se, assim, melhor, a importância da competência residual e da segurança jurídica. ▲

7. A proposta doutrinária e legislativa para a interpretação do artigo 169, I, da lei 6.015/73

A despeito das considerações de Afrânio de Carvalho (1980), que defende a abertura da matrícula com atos de registro e averbação de forma indiscriminada – “assim que surgir o primeiro título, decorrente de não importa qual evento, ensejará a matrícula (...)”[\[19\]](#) –, temos ainda a opinião do inesquecível Gilberto Valente (1987) ao discorrer sobre as dificuldades e dissabores enfrentados pelos usuários quando se cria uma circunscrição imobiliária: “Isto ocorre quando o oficial da nova Circunscrição se recusa a abrir matrícula pra fazer uma simples averbação de casamento, obrigando o interessado a solicitar a averbação na antiga serventia. Ora, desde logo a abertura da matrícula do imóvel na nova Circunscrição é perfeitamente válida, mesmo que nenhum ato (de registro) se deva praticar. Em outras oportunidades, é o oficial do antigo Cartório que se recusa em praticar um ato de averbação, sob a alegação de que a competência já não existe. Esses são alguns exemplos (...)”[\[20\]](#)”

O Irib, no *Boletim do Irib* 35 (abril/1980), sob o título “[Imóvel transcrito em uma circunscrição](#)”, ao ser perguntado se “um imóvel que passou a pertencer a outra circunscrição poderia ser matriculado no Cartório da nova situação, sem que houvesse algum registro a ser feito”, respondeu que: a) O tema é extremamente polêmico; b) Muitos entendem que pelo artigo 228 a matrícula só pode ser aberta com ato de registro; c) Que não pensava assim, afirmando que “afigura-se-nos incontestável, porém, a possibilidade legal de abertura de matrícula mesmo quando não seja apresentado algum título sujeito a registro”.

É compreensível a preocupação dos ilustres doutrinadores sobre a necessidade de agilidade dos serviços e dos lamentáveis desencontros entre registradores quanto à competência em face do disposto nos artigos 228 e 169, I, da [LRP](#). A falta de previsão legal quanto a obrigatoriedade da comunicação e do prazo – que deve ser curto – dessa comunicação à serventia primitiva, da abertura da matrícula, somada aos destemperos dos registradores das serventias envolvidas, é que tem propiciado a insegurança jurídica desses serviços. Além disso, falta previsão das responsabilidades civis e administrativas daqueles que deixarem de informar corretamente na forma e no prazo previstos.

O que não se deve permitir é que, em face desses desencontros, venham as corregedorias estaduais normatizar de forma destoante da legislação federal, dando ampla competência aos registradores quando a lei, em certos casos, a restringe.

Entendemos ainda que a lei que cria e o ato que instala a nova serventia devem permitir um prazo maior – pelo menos 30 dias – para que o público seja informado e os serviços registrares tomem conhecimento, se ajustem e se organizem para a extinção – e conseqüente assunção – de atribuição. Há casos, no interior dos estados brasileiros, em que a serventia sequer sabe que sua competência registral foi extinta, pois sequer recebe o Diário Oficial do estado, e inexistente comunicado pessoal aos registradores.

Até que cheguem as esperadas mudanças na lei 6.015, no que se refere à extinção da competência residual de

que trata o artigo 169, I, as consolidações estaduais devem atentar para alguns aspectos:

- a) A abertura de matrícula decorrente de desmembramento ou desdobramento de circunscrição imobiliária (art. 29, I da [lei 8.935/94](#)) deve ocorrer com ato de registro **stricto sensu** (art. 228), acompanhado do título causal (art. 221) e da certidão atualizada do imóvel (art. 197), ressalvados os casos de fusão (art. 234 LRP), unificação (art. 235 LRP) ou desmembramento (art. 167, II, 4, da LRP) de imóveis – se um deles já estiver registrado na nova serventia – quando será aberta com ato de averbação;
- b) Após a abertura da matrícula o registrador do novo cartório, sob pena de responsabilidade administrativa, deverá comunicar os números da matrículas atual e anterior bem como a data de sua abertura ao cartório anterior, de forma comprovada, no primeiro dia útil da semana subsequente à prática dos atos, para que este proceda às devidas anotações em seus registros e fique ciente de que não mais poderá praticar qualquer ato nos imóveis mencionados;
- c) As averbações de que tratam o artigo 169, I, da [lei 6.015/73](#), que incluem as do artigo 167, II e 246, efetuar-se-ão à margem do registro (livro antigo) ou na matrícula existente no cartório anterior, só não sendo ali praticadas se já houver matrícula aberta no novo ofício com ato de registro em sentido estrito (art. 228/LRP);
- d) Em não havendo mais espaço nos livros antigos de transmissão ou a matrícula aberta é a mestra – ou matrícula-mãe – e tratando-se de ato de averbação em imóvel que passou a pertencer a outra circunscrição que ainda não possui matrícula aberta no novo ofício, ele deverá ser praticado em matrícula previamente aberta pela serventia primitiva, ainda que após a prática do ato exija-se abertura de outras matrículas, como no caso de desmembramento de imóvel de que trata o artigo 167, II, 4 da LRP.
- e) É facultado ao registrador que possua os antigos livros, a qualquer tempo, abrir matrícula sem que haja um ato de registro ou de averbação a ser praticado, desde que seja para transpor para fichas as informações sobre imóveis constantes desses livros, e desde que ainda não tenha sido aberta regularmente a correspondente matrícula do imóvel na nova serventia. ▲

8. Conclusão

Criar e manter um serviço eficiente, capaz de garantir a segurança jurídica, é a meta de todo registro, e isso é alcançado não apenas com a informatização acelerada dos novos tempos, mas também com cadastros físicos organizados e simplificados.

A autonomia administrativa concedida na lei 8.935/94 permite-nos a busca dessa eficiência e da qualidade dos serviços prestados. Sendo a matrícula o pontapé inicial para o desencadeamento da prática de todo ato no fólio registral, não há dúvidas de que seu nascimento exige uma organização física e funcional interna capaz de permitir a publicidade da existência dos bens, de seus proprietários e das alterações havidas – objetivas e subjetivas – e, com isso, atender os fins da lei e as necessidades e anseios da sociedade na realização de seus negócios.

Enquanto não se consolidam interpretações quanto à competência residual prevista no artigo 169, I, em detrimento da abertura de matrícula nova nas serventias desmembradas por força do artigo 29, I, da lei [lei 8.935/94](#), que prevaleçam, então, a ética, o interesse coletivo e a segurança jurídica. ▲

Notas

[1] RIOS, Artur. *Manual de Direito Imobiliário*. Juruá, 2006, p. 152.

[2] RICHTER, Luiz Egon. Fragmentos Teóricos da Base Matricial do Imóvel no Registro de Imóveis. *Revista de Direito Imobiliário* 55, RT, ano 26, julho a dezembro de 2003.

[3] OLIVEIRA, Edson Josué Campos de. *Registro imobiliário*. São Paulo: RT, 1976.

- [4] JACOMINO, Sérgio. [Registro e Cadastro – uma interconexão necessária](#). *Boletim Eletrônico IRIB* 158, 8/1/2000.
- [5] GANDOLFO, Maria Helena Leonel. Matrícula – uma abordagem prática. *Cadernos do IRIB – Prática Registral*, extraído do 18º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis de Natal, junho de 2002.
- [6] SILVA, Gilberto Valente da. [Matrícula](#). *Boletim do IRIB em revista* 303. Agosto de 2002.
- [7] CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. Saraiva, São Paulo, 2002.
- [8] CARVALHO, Afrânio de. [A Matrícula no Registro de Imóveis](#). *Revista de Direito Imobiliário* 5, jan./jun.1980.
- [9] MELO JUNIOR, Regnoberto Marques de. *Lei de Registros Públicos Comentada*. Freitas Bastos, p. 435, Rio de Janeiro, 2003.
- [10] CENEVIVA, Walter. *Op. cit.*, p. 164.
- [11] PEREIRA, Antonio Albergaria. *Comentários à lei n. 8.935/94 – Serviços Notariais e Registrais*, Edipro, p. 78, São Paulo, 1995.
- [12] CENEVIVA, Walter. *Op. cit.*, Saraiva, p. 347.
- [13] RICHTER, Luiz Egon. *Op. cit.*
- [14] MELO JUNIOR, Regnoberto Marques de. *Op. cit.*, p. 433.
- [15] MELO JUNIOR, Regnoberto Marques de. *Op. cit.*, p. 432.
- [16] CARVALHO, Afrânio de. *Op. cit.*
- [17] GANDOLFO, Maria Helena Leonel. Matrícula. *Op. cit.*
- [18] SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Averbação de Abertura de Matrícula em caso de Desmembramento ou Desdobramento da Serventia. *Revista Diário das Leis Imobiliárias*, 3º Decênio de Janeiro, BDI 3, São Paulo, 2006
- [19] CARVALHO, Afrânio de. *Op. cit.*
- [20] SILVA, Gilberto Valente da. *A Matrícula: sua Abertura na Nova Circunscrição Imobiliária*. Trabalho apresentado no 5º Encontro Regional de Registradores de Imóveis em Cuiabá, MT, 1987.
- *Valmir Gonçalves da Silva é registrador do primeiro Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio, RJ. E-mail: valmircabofrio@uol.com.br