

O instrumento particular e o Registro de Imóveis

Sérgio Jacomino¹

Os instrumentos particulares desempenham atualmente um papel relevante no sistema registral pátrio. Admitidos regularmente a registro, apresentam especial interesse no tráfico jurídico-imobiliário, acolhidos no Registro de Imóveis por força de disposições da atual Lei de Registros Públicos e por uma miríade de leis extravagantes².

É preciso conceder que a admissão dos instrumentos particulares no direito pátrio é muito antiga, mesmo para os casos de constituição de direitos reais sobre bens imóveis, circunstância que, em nosso sistema, reclama o rigor essencial da forma - *forma dat esse rei*³.

Instrumento particular – a exceção e a regra.

Ao longo dos séculos, criaram-se exceções à regra da exigibilidade da escritura pública para a instrumentalização de alguns negócios jurídicos.

É da nossa tradição jurídica a utilização do instrumento particular. Desde as Ordenações do Reino, alcançando o vigente código civil, a exceção manteve-se firme no corpo legal. Confirmam-se as Ordenações Manuelinas (Liv. 3, t. 45, § 10), as Filipinas (L. 3, t. 54, § 11), Lei de 20/6/1774 (itens 33 e 42), o Alvará de 30/10/1830, Avisos de 1/8/1831 e de 15/10/1850 etc.

Como se vê, o padrão legal vigente no Reino seria sempre mitigado – especialmente neste quadrante tropical. Tangenciando a regra geral, a Lei de 20 de junho de 1774, por exemplo, limitou a constituição da hipoteca por meio de instrumento particular quando celebrado por pessoas privilegiadas (§§ 33 e 42). Esta lei representaria importante diploma legislativo na regulação da matéria concursal e na fixação do rol de preferências e de privilégios⁴.

Relevante, como exemplo impressionante de exceção à regra reinol da exigibilidade do instrumento notarial, será o Alvará de 30 de outubro de 1793, baixado com força de Lei. Este diploma aludirá às circunstâncias peculiares da Colônia e apontará a prática

¹ Sérgio Jacomino é registrador imobiliário em São Paulo, Capital. Doutor em Direito Civil pela Universidade Estadual Paulista, especialista em direito registral imobiliário pela Universidade de Córdoba, Espanha.

² Cfr. arts. 221, II, 223, 225, § 1º, 251, I, 292 da Lei 6.015, de 31.12.1973. O elenco de títulos privados que acedem ao Registro são indicados *infra*.

³ Nas Ordenações Filipinas (L. 3, Tit. LIX, XI) encontramos exemplos de pessoas privilegiadas que poderiam contratar por instrumento particular: entre o pai ou mãe e o filho natural, entre sogro e sogra, genro e nora (enquanto durar o casamento), entre irmãos (germanos ou unilaterais, incluindo os cunhados), entre sobrinho e tio, etc.

⁴ No respeitante à hipoteca convencional, as regras do vetusto Regulamento de 1774 seriam revogadas pelo diploma legal de 1864 (Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864, art. 4º, § 6º). Já antes, pelo Código Comercial de 1850 (Lei 556, de 25 de junho de 1850) afastou-se a constituição de hipotecas de comerciantes por instrumentos particulares (art. 265).

comum, entre nós, de se lavrar instrumentos particulares em razão da distância entre as comarcas, da falta de tabeliães etc. Especial destaque para o “costume desta praça” de se transacionar com os instrumentos particulares⁵.

O *début* registral no país

O tema da instrumentalização privada alcançaria naturalmente o primeiro regulamento hipotecário do país. O Decreto 482, de 14 de novembro de 1846, atribuirá a um tabelião a direção do Registro Hipotecário (art. 1º) e no seu art. 7º admitiria a hipoteca constituída por instrumento particular, desde que lançado nas notas:

Art. 7.º Se a hypotheca puder provar-se por escripto particular, nos casos em que, pela Lei, tem força de escriptura publica, o titulo original somente poderá ser supprido por instrumento authentico extrahido do Livro de Notas em que tenha sido lançado.

Fato digno de nota é a necessidade de “notarizar” o instrumento – regra que de alguma forma se manteria até os dias de hoje deslocada para o art. 194 da Lei de Registros Públicos, como veremos *infra*.

O defectivo sistema registral, inaugurado pelo Decreto 482, de 1846, alcançará a reforma empreendida pelo jurista do Império JOSÉ THOMAZ NABUCO DE ARAÚJO, iniciada em 1854 e vertida em lei somente uma década após. Trata-se da Lei 1.237, de 24 de Setembro de 1864, regulamentada pelo Decreto 3.453 de 26 de abril de 1865.

Deste excepcional diploma legal se extrai que a hipoteca e a cessão de crédito serão instrumentalizados por instrumento público (art. 4º § 6º c.c. art. 13 da Lei 1.237, de 1864), mas a inscrição das demais mutações jurídicas poderia ser feita nos casos em que se instrumentalizasse o ato por escrito particular:

Art. 8º - A transmissão entrevivos por titulos oneroso ou gratuito dos bens susceptiveis de hypothecas (art. 2º, § 1.º) assim como a instituição dos onus reaes (art. 6º) não operão seus efeitos a respeito de terceiros, senão pela transcrição e desde a data della.

(...)

§ 2º - Quando a transmissão fôr por escripto particular, nos casos em que a legislação actual o permite, não poderá esse escripto ser transcripto, se delle não constar a assignatura dos contrahentes reconhecida por tabelião e o conhecimento da siza.

Será, contudo, com o seu decreto regulamentar, de lavra do próprio NABUCO DE ARAÚJO, que a feição do sistema se estabelecerá, alcançando a legislação atualmente em vigor. Diz o art. 54 do Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865:

⁵ Este diploma, de caráter excepcional, seria revogado posteriormente, quando para estas plagas se trasladou o governo da Metrópole. O Aviso do Ministério da Fazenda (n. 264, de 23 de setembro de 1835, de lavra de Manoel do Nascimento Castro e Silva) esclarecerá que dito regulamento terá sido revogado, ao menos, pelo Alvará de 3 de junho de 1809 e pela Lei de 30 de outubro de 1830. Esta última declarará que os escrivães dos juizes de paz, fora das cidades ou vilas, atuariam, também, como tabeliães de notas.

Art. 54. Sempre que o título apresentado fôr escripto particular, no caso em que é admissivel (art. 8.º da lei), deverá ser apresentado em duplicata para que um dos exemplares fique archivado no registro.

Inaugura-se um elenco, até hoje exaustivo, dos títulos que poderiam aceder ao Registro:

Art. 77. Não são admissíveis para os actos do registro senão os titulos seguintes:

§ 1.º Os instrumentos publicos.

§ 2.º Os escriptos particulares assignados pelas partes que nelles figurão, reconhecidos pelos officiaes do registro sellados com o sello que lhes compete (art. 8.º § 2.º da lei).

§ 3.º Os actos authenticos dos paizes estrangeiros, legalizados pelos Consules Brasileiros e traduzidos competentemente na lingua nacional

Note-se, à diferença do atual art. 221 da Lei de Registros Públicos – à parte a ênfase negativa para a enunciação do rol estabelecido em *numerus clausus* –, que os títulos administrativos, espécie do gênero instrumento público, não se achavam contemplados no rol de títulos inscritíveis⁶.

A legislação registral superveniente, já na República, reproduzirá, com pequenas variações, a regra consagrada por JOSÉ THOMAZ NABUCO DE ARAÚJO:

- a) Decreto 169 A, de 19 de janeiro de 1890 (art. 8º, § 2º) e seu decreto regulamentador 370, de 2 de maio de 1890 (art. 51 c.c. art. 74, § 2º)⁷;
- b) Decreto 955-A, de 5 de novembro de 1890 (art. 29, § 2º) baixado para execução do Decreto 451-B, de 31 de maio de 1890, que criou o Registro Torrens entre nós⁸.
- c) Código Civil de 1916, art. 134, II, que facultava a utilização do instrumento particular até o limite de valor fixado na lei.

⁶ A questão não passou despercebida pelos juristas da época. Visconde de Itaboraí, no Aviso 515 (Fazenda) de 25.11.1868 estabelece que para a alienação de terras devolutas e de outros bens imóveis da nação é de rigor a instrumentalização por meio de escritura pública. Cfr. também a consulta formulada acerca da instrumentalização da hipoteca legal em favor da Fazenda Pública prestada por tesoureiros, coletores, administradores, exatores, prepostos, rendeiros, contratadores e fiadores (art. 3º, § 5º, da Lei 1.237, de 1864). Na resposta, o mesmo JOSÉ THOMAZ NABUCO DE ARAÚJO, dentre outros, em 13 de junho de 1867, aclara que a escritura pública é simplesmente de rigor. *In* Revista do Instituto da Ordem dos Advogados Brasileiro. T. V, n. 1 e 2, jul./dez. de 1867, p. 15 *et seq.*

⁷ Será no bojo do Decreto 370, de 1890, que se abrirão as portas para a inscrição do penhor agrícola, abolido o penhor de escravos dos antigos regulamentos. Digno de nota é a previsão constante do art. 364 em que o penhor agrícola “poderá estipular-se a prazo de um a tres annos, *mediante escripto particular*, com declaração de sua data e assignatura do mutuario, reconhecida por official publico”.

⁸ Neste decreto regulamentador, de lavra de RUY BARBOSA, a utilização do instrumento particular se acentuaria. Além dos dispositivos citados, vale lembrar o art. 49, que exigia a apresentação do título em duplicata, o art. 61 que exige a notariação (reconhecimento de firma) no instrumento particular, o art. 103, que previa a utilização de mandato lavrado por instrumento privado para alienar ou onerar bens imóveis, prevendo que “a nota do registro, lançada no verso da procuração, dará fé da realidade dos poderes do mandatário, contanto que se deposite em poder do official do registro outra via, igual, do mesmo punho” etc.

- d) Decreto 18.542, de 24 de dezembro de 1928. Art. 203 c.c. art. 227. Neste último dispositivo se encontrará o valor-limite fixado pelo Código Civil.
- e) Decreto 4.857, de 9 de novembro de 1939. Art. 211 c.c. 237. Vide art. 244, § único e 287 sobre compromissos de compra e venda.
- f) Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 194 c.c. art. 221, II.

A atual Lei de Registros Públicos

Na atual Lei de Registros Públicos vamos encontrar a reprodução das longevas regras que consagraram a utilização do instrumento particular e seu acesso no Registro Público Imobiliário.

O art. 221 da LRP é uma cópia às avessas do clássico elenco dos títulos inscritíveis – agora com a expressa previsão do acesso dos títulos de extração administrativa:

Art. 221. Somente são admitidos registro:

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

V – contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios no âmbito de programas de regularização fundiária, dispensado o reconhecimento de firma⁹.

Vamos verificar que na lei ocorrem expressões como *título*, *escritos*, *escrituras*, *documentos*, *instrumentos*, expressões que, na maioria dos casos, não representam mais do que mera sinonímia, quando não descuido redacional. Por exemplo, o art. 194 deve ser lido em conjugação com o art. 221, que integra o Cap. V, que trata *dos títulos*. O artigo 221, II, se referirá a “escrito particular autorizado em lei”. Já o art. 222 a *escrituras*. O art. 223 aludirá a *instrumentos particulares*...

Em todos esses casos, a expressão *título* deve ser compreendida em seu estrito sentido formal, “documento que exterioriza um ato ou contrato em cuja virtude se adquire, modifica ou extingue um direito”.¹⁰ Estamos diante da figura do *instrumento*

⁹ A Medida Provisória 514, de 2010, alterou o inciso: “V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma”.

¹⁰ CASSO Y ROMERO. Ignacio de. JIMÉNEZ-ALFARO, Francisco Cervera Y. *Diccionario de derecho privado*. Tomo II, Barcelona, 1950, p. 3.815, v. *título*.

particular, admitido para a contratação privada como exceção à regra da indispensabilidade da escritura pública.

Na definição de MOACYR AMARAL SANTOS, instrumento particular é “o escrito que, emanado da parte, sem intervenção do oficial público, respeitada certa forma, se destina a constituir, extinguir ou modificar um ato jurídico”.¹¹

Títulos de natureza particular

Correntemente, o Registro Imobiliário excetua da formalidade essencial e substancial da escritura tabelioa, para validade dos negócios jurídico-imobiliários, uma gama expressiva de títulos de natureza privada.¹² Na maior parte dos casos, com previsão em leis extravagantes, os contratos particulares têm guarida no Registro de Imóveis. Citem-se alguns casos em que são admitidos (em rol meramente exemplificativo):

- a) Penhor rural (arts. 2º e 14, § único, da Lei 492, de 1937 c.c. art. 1.438 do C. Civil). Penhor de produtos agrícolas (art. 1º, §2º Lei 2.666, de 1955). Penhor industrial (Lei 6.015/73, art. 167, 4 c.c. art. 178, IV; art. 1.448 do novo Código Civil). Penhor Mercantil (art. 1.448 do novo Código Civil).
- b) Cédulas de crédito rural, industrial, comercial e à exportação, arquivamento exigido respectivamente pelos Dec.-Lei 167, de 14/2/1967 (art. 32, §§ 1º e 3º c.c. art. 39, § 2º), Dec.-Lei 413, de 9/1/1969 (art. 32, §§ 1º e 3º c.c. art. 39, § 2º), Lei 6.840, de 3/11/1980 (art. 5º), Lei 6.313, de 16/12/1975 (art. 4º). Cédula rural pignoratícia (art. 15, § 1º da Lei 492, de 1937).
- c) Cédulas de Crédito Imobiliário (Art. 18, § 4º da Lei 10.931, de 2/8/2004).
- d) Parcelamento do solo urbano. Memorial, plantas e demais documentos (art. 18 da Lei 6.766, de 1979). Contratos de compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão dele oriundos (art. 26, § 1º da citada lei c.c. arts. 108 e 1.417 do C. Civil). A Lei 9.785, de 20/1/1999, incluiu o § 3º no art. 26 da Lei 6.766, de 1979, prevendo o registro de cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública. Concessão de direito real resolúvel de uso (Dec.-Lei 271, de 28/2/1967 (art. 7º, § 1º).
- e) Parcelamento do solo rural (art. 11 c.c. art. 18, § 1º, do Dec.-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937).
- f) Condomínios edifícios e incorporações imobiliárias. Memorial, plantas e documentos (art. 32 da Lei 4.591, de 1964). Convenção de condomínio (art. 9º, § 1º da Lei 4.591, de 1964 c.c. art. 178, III, da LRP e art. 1.334, § 1º do Código Civil).

¹¹ SANTOS. Moacyr Amaral. *Prova judiciária no cível e comercial*. Vol. IV, 4ª ed. São Paulo: Max Limonad, 1972, p. 180, n. 94.

¹² Este é a regra consagrada no art. 108 do vigente Código Civil: “não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

- g) SFH, SFI, PSH, FCVS - Contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH (art. 61, § 5º, da Lei 4.380, de 21/8/1964), Sistema Financeiro Imobiliário – SFI (Lei 9.514, de 1997, art. 38), Programa de Subsídio à Habitação de interesse social – PSH (Lei 10.998, de 1994, art. 5º). FCVS – Fundo de compensação (Lei 10.150, art. 2º, § 4º. Novação: art. 23, § único).
- h) Arbitragem (Lei 9.307, de 23/9/1996, art. 9º § 2º c.c. art. 34 da Lei 9.514, de 1997).¹³
- i) Execução extrajudicial. Cartas de arrematação. (Dec.-Lei 70, de 21/11/1966, art. 37).

Títulos de natureza administrativa

O art. 221 da Lei de Registros Públicos remarca e limita com o advérbio *somente* os títulos que se admitiriam a registro. O elenco seria, pois, exaustivo e abarcaria tão somente: (a) escrituras públicas, (b) escritos particulares autorizados em lei, (c) atos autênticos de países estrangeiros, (d) cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo e (e) contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios no âmbito de programas de regularização fundiária e programas habitacionais de interesse social.

Mas veremos que será preciso temperar a regra.

Recapitulemos a doutrina tradicional. Os atos jurídicos que acedem ao registro requerem forma especial. JOÃO MENDES DE ALMEIDA JR., na classificação que nos apresenta, e que se tornou clássica, os instrumentos – *forma especial dotada de força orgânica para realizar ou tornar exequível um ato jurídico* – se dividem em públicos e privados; os primeiros se subdividem em instrumentos administrativos e forenses.

Os instrumentos administrativos, por sua vez, “são as formas escritas dos atos das autoridades e de outros funcionários e empregados da administração pública”.¹⁴ Integram a categoria dos documentos públicos em sentido amplo, entre os quais se acham os notariais, documentos públicos em sentido estrito, “cuja formação representa o exercício de uma atividade pública especificamente dirigida à documentação.”¹⁵

¹³ A jurisprudência paulistana admitiu o registro o registro de carta de sentença expedida por tribunal arbitral. O então juiz titular da Primeira Vara de Registros Públicos da Capital, hoje desembargador do TJSP, VENÍCIO ANTÔNIO DE PAULA SALLES, assim justificou o acesso do título: “a decisão arbitral, nos termos do art. 31, possui os mesmos efeitos da sentença *judicial* se constituindo títulos *executórios*... Há uma equiparação eficaz, e nesta conformidade imperioso é concluir que *carta de sentença* arbitral tem o mesmo sentido e efeitos de *carta de sentença* judicial ou a esta é ‘equiparada’, e como tal assume prerrogativas de título hábil para o acesso ao registro imobiliário”. (Processo 000.05.032549-3, proferida em 6/7/2005, publicada na RDI 59-353, jul./dez. 2005). Cfr. tb. em doutrina: SOUZA. Eduardo Pacheco Ribeiro de. *As relações entre os Serviços Extrajudiciais (Registrais e Notariais) e a Lei de Arbitragem (Lei 9.307, de 23/09/1996)* in Boletim do Irib em Revista n. 324, jan.fev/2006, p. 110.

¹⁴ ALMEIDA JR. João Mendes de. *Direito Judiciário brasileiro*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Typographia Baptista de Souza, 1918, p. 217.

¹⁵ CARNELUTTI, Francesco. *Sistema de derecho procesal civil*. T. II. Buenos Aires: Uteha, 1944, p. 416, § 289.

Embora o caput do art. 221 se articule com o advérbio *somente*, é preciso considerar que não estamos diante de um elenco exaustivo de instrumentos admitidos a registro, assim considerados pela origem. Entre as exceções, acham-se os instrumentos administrativos, originados de atos administrativos que concretizam o exercício da função administrativa estrita e que têm guarida no Registro Imobiliário nos termos da lei¹⁶.

São vários os exemplos de atos administrativos que corriqueiramente ganham o acesso ao Registro de Imóveis, além daqueles expressamente previstos no dito art. 221, V. Estes instrumentos são assimilados na categoria de instrumentos públicos, isto é, que dimanam da administração pública. São oriundos de atos de direito público, e seus instrumentos gozam das presunções que os atos administrativos desfrutam – legitimidade, legalidade, publicidade etc.

Eis alguns exemplos de instrumentos administrativos que acedem ao registro, vistos, também aqui, em elenco meramente exemplificativo. São certidões, termos, contratos administrativos etc. que instrumentalizam atos, fatos e negócios jurídicos administrativos ou privados (quando parte a administração pública):

- a) Tombamento – Dec.-Lei 25, de 30/11/1937 (art. 13).
- b) Terrenos de marinha. Dec.-Lei 2.490, de 16/8/1940 (art. 24);
- c) Bens imóveis da União. Dec.-Lei 9.760, de 5/9/1946 (art. 17, § 4º c.c. art. 74 e vários dispositivos sobre registro e averbação. Demarcação: art. 18-A);
- d) Terras devolutas – faixa de fronteira. Dec.-Lei 1.414, de 18/8/1975 (art. 5º, § único) c.c. Dec. 76.694, de 28/11/1975 (art. 7º);
- e) DRU - Concessão de direito real resolúvel de uso Dec.-Lei 271, de 28/2/1967 (art. 7º, § 1º);
- f) Bens da União - Matrícula e registro. Lei 5.972, de 11/12/1973 (arts. 1º e 2º).
- g) Incorporação de bens imóveis do patrimônio público para a formação ou integralização do capital de sociedade por ações da administração indireta ou para a formação do patrimônio de empresa pública (art. 294 da LRP).
- h) Imóveis rurais – retificação de matrícula e registro. Lei 6.739, de 5/12/1979 (art. 8-A e ss.).
- i) FHE – Fundação Habitacional do Exército. Lei 6.855, de 18/11/1980 (art. 26, § único).
- j) Imóveis da União – regularização, administração, aforamento etc. Lei 9.636, de 15/5/1998 (art. 2º e § único).
- k) contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios no âmbito de programas de regularização fundiária, dispensado o reconhecimento de firma.

¹⁶ Os títulos de extração eclesial ingressam no Registro? Interessante sentença do magistrado SÉRGIO ARAÚJO GOMES foi publicada no BE-Irib n. 507, de 28/6/2002. Tratava-se de um desmembramento de arquidiocese, com transmissão do seu patrimônio para nova diocese. A transferência foi objeto de averbação com base em Bula Papal. Cfr. ainda GALHARDO. João Baptista. *Igreja católica – personalidade jurídica* in BE-Irib n. 757, de 30/7/2003.

- l) Territórios indígenas – demarcação. Lei 6.001, de 19/12/1973 (art. 19, § 1º) c.c. Decreto 1.775, de 8/1/1996 (art. 6º).
- m) Certidões expedidas pelas Juntas Comerciais de cisão, fusão, incorporação de sociedades. Integralização de capital social, conferência de bens – Lei 8.934, de 1994 (art. 64) c.c. Decreto 1.880, de 30/1/1996. Lei das Sociedades Anônimas – Lei 6.404, de 15/12/1976 (art. 234).

De qualquer maneira, em todas essas hipóteses, por não se tratar de instrumentos particulares, o seu arquivamento nos Registros públicos é, pois, facultativo.

Tendo em vista a dissipação do acervo de documentos públicos, pela profusão de órgãos e departamentos da administração pública direta e indireta – em seus vários níveis políticos e hierárquicos –, recomendar-se-ia o arquivamento de tais títulos no Registro de Imóveis, evitando-se diligências custosas e às vezes infrutíferas das partes¹⁷.

Arquivo de instrumentos públicos

Aqui chegamos a ponto que gostaria de desenvolver com maior detalhe na consideração dos problemas relacionados com o arquivamento dos instrumentos privados no Registro de Imóveis.

Ao exigir o arquivamento do instrumento particular em Cartório, encontrou a lei, assim, uma forma alternativa de manter depositado em um arquivo público o instrumento que, de outro modo, poderia ser causa de grandes disputas e litígios insolúveis em caso de perda, extravio ou destruição. Diz o art. 194:

Art. 194 - O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.

A Lei alude à manutenção do instrumento particular no Ofício imobiliário. Tem-se entendido, por conseguinte, que, *a contrario sensu* da norma, os instrumentos públicos, em suas variadas espécies, não necessitam ser depositados e mantidos no Registro Imobiliário quando de seu registro. É que a sua origem faz presumir a possibilidade de recuperação diretamente de fonte autorizada, quando se dê a necessidade de perícia e de prova.¹⁸

¹⁷ Lamentavelmente, a administração pública, em seus vários níveis, não tem sido zelosa no trato com o seu patrimônio arquivístico. Não raro os registros prediais são visitados por pesquisadores que não encontram, senão ali, documentos de valor histórico. O mesmo se pode dizer da Justiça do Trabalho que, com base na Lei 7.627, de 10/11/1987, tem eliminado os autos findos há mais de cinco anos, por incineração ou destruição mecânica. Nessas condições, a perenidade dos documentos – públicos e privados – é posta em risco e a sua manutenção no arquivo do registro predial é mais do que recomendável. Basta pensar na hipótese, nada cerebrina, de se apresentar, cinco anos após a incineração do processo, carta de sentença que teria sido expedida no bojo de um processo incinerado... Não se pode confrontar com o original que terá se perdido.

¹⁸ Cite-se, de passagem, que a Lei 6.766, de 1979, exige o arquivamento das escrituras tabelioas, além dos instrumentos particulares que tradicionalmente mereceram o ingresso nos parcelamentos. A

Por fim, é de se apontar que alguns documentos, que acompanham os títulos, obrigatoriamente remanescem arquivados no Registro Predial, seja por força de Lei, seja em virtude de prescrição normativa, que avulta com o advento de novas disposições legais.¹⁹

Arquivamento de uma só via?

Inovando a regra anterior, a lei previu no referido art. 194 o arquivamento, no próprio Ofício Imobiliário, do título privado nos casos em que se dê a sua apresentação *em uma só via*. O Regulamento de 1939, distintamente, previa que, se apresentado o instrumento em duplicata (ou mais vias), uma delas ficaria arquivada no Cartório e as demais seriam devolvidas ao interessado.

A Lei 6.015/73 de fato inovou, e por sua redação defeituosa parece contemplar tão-somente a hipótese de arquivamento do exemplar quando se dê a apresentação *de uma só via* do instrumento privado.

Pergunta-se: apresentado que fosse o instrumento em vias duplicadas, *ambas as vias* poderiam ser devolvidas ao apresentante?

A resposta logicamente é pela negativa. A ideia subjacente ao art. 194 é a manutenção de uma via do instrumento no Registro, para que se possa, caso necessário, prover cópia autenticada a requerimento do interessado.

É preciso considerar que o instrumento particular apresenta certas e peculiares características que demandam um especial cuidado, tendo em vista a necessidade de se garantir a segurança jurídica que o tráfico jurídico-imobiliário sempre reclama.

Por definição e natureza, tais instrumentos não encontram repouso em arquivos públicos – como em regra ocorre com as escrituras tabelioas, os títulos judiciais, os títulos administrativos, os atos autênticos de países estrangeiros, as sentenças proferidas por tribunais alienígenas após homologação pelo Tribunal pátrio competente.

Mais do que a carência de fé pública desses instrumentos – como anteviu AFRÂNIO DE CARVALHO²⁰ – o que toca de perto é a preocupação em albergar em ofício público o instrumento privado, para sua perpetuidade e conservação e para fins de prover eventual prova, segurança e publicidade.

exigência vem no art. 26: Art. 26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações: ...“§ 1º - O contrato deverá ser firmado em três vias ou extraído em três traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas”.

¹⁹ Não cabe aqui elaborar um elenco exaustivo dos documentos que devem ser mantidos no arquivo do cartório. Sirvam de exemplos os seguintes: certidões de casamento, óbito, municipais de mudança de atributos físicos ou urbanísticos do imóvel, plantas e memoriais de georreferenciamento de imóveis rurais, retificações de registro, certidões negativas de débitos, guias de pagamento de tributos, etc., etc.

²⁰ CARVALHO. Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 346.

Por essa razão, todo e qualquer instrumento privado, seja apresentado em uma ou mais vias, um de seus exemplares remanescerá no Ofício Imobiliário, para que se cumpra a regra do art. 194 da Lei.

Certidão expedida pelo Ofício de Títulos e Documentos

A redação consagrada no regulamento anterior dispunha sobre o registro prévio do instrumento particular em Registro de Títulos e Documentos e sua apresentação conjunta com a certidão respectiva (art. 212 do Decreto 4.857, de 1939). Com alguma modificação, tal regra migraria para a Lei 6.015, de 1973, sendo afinal alterada, ainda na sua *vacatio*, pela Lei 6.216, de 1975.

A vigente Lei de Registros Públicos afasta a necessidade de prévio registro da via avulsa em Ofício de Títulos e Documentos e a sua apresentação acompanhada da respectiva certidão. Bastará o depósito do título diretamente no Registro Imobiliário.

Mas criou-se um procedimento digno de nota: modulou-se a regra geral da publicidade registral imobiliária ao prever a expedição de certidão do próprio *título* que ingressou, informa e dá suporte à inscrição²¹.

Recapitulemos.

O Cap. IV, Título I, da vigente Lei, trata da publicidade dos atos praticados no Registro. A certidão é do registro. A publicidade formal, em suas modalidades (art. 19) representa a exteriorização continuada, perene e atualizável de situações jurídicas que dimanam dos atos de registro, e remotamente do título revérbero que lhe deu calço²².

O artigo 194 da LRP, ao atrair a via órfã para o Registro Imobiliário – abolindo a necessidade de seu prévio registro em Títulos e Documentos –, inovou ao prever a sua retenção no arquivo e expedição da certidão do próprio título diretamente pelo Registro de Imóveis. Neste caso específico, dá-se a publicidade do documento, *a latere* da certidão do registro, que é bem outra coisa²³.

O Registro Imobiliário é a instituição que provê publicidade de situações jurídicas. Ao registrar fatos, atos e negócios jurídicos, publica situações jurídicas. Por essa razão o Registro Predial não pode ser confundido com um mero arquivo ou repositório público de documentos.

²¹ O Regulamento de 1939 previa, em seu artigo 212 que, existindo uma só via do título, “a parte apresentará com esta, que ficará arquivada, certidão do registro de títulos e documentos”. A redação seria repetida no art. 198 do natimorto Dec.-Lei 1.000, de 1969. A Lei 6.015, de 1973, admitiria, ao lado da certidão do RTD, cópias reprográficas autenticadas pelo tabelião (Art. 195). Em todos esses casos, nota-se a reminiscência da secular *pública-forma*, atribuição confiada originariamente aos escrivães ou tabeliães (Ord. L. I, t. LXXIX, §§ 27 e 28) e hoje substituída pelo registro em RTD.

²² Requerido o registro no Livro 3 – Auxiliar, será possível a expedição de certidão desse registro residuário (art. 178, VII, da LRP).

²³ A expedição de certidão de documentos arquivados é exceção no Registro de Imóveis. Além do comentado dispositivo legal, a Lei prevê outras hipóteses: por exemplo o art. 32, § 4º da Lei 4.591, de 1964. A Lei 6.766, de 1979, prevê a consulta do processo de loteamento e seus documentos (art. 24).

Ao admitir, contudo, o arquivamento da via original no Registro, fornecendo certidão aos interessados, a lei amplia o espectro da publicidade alcançando, além dos atos de registro que foram praticados, os próprios títulos e documentos que lhes serviram de suporte. O objetivo é simples e está relacionado com o resguardo dos originais para se constituírem em eventuais provas. Veremos, em detalhe, o problema que tudo isto representa mais adiante.

Voltando ao tema da via órfã, a apresentação do original registrado em RTD com a respectiva certidão, prevista até 1976, com o concertamento registral, reverberando antigas tradições da pública-forma, representou alguns problemas e equívocos. Até hoje se enfrenta a pretensão iterativa de sustentar a possibilidade de inscrição no Registro Predial da certidão expedida pelo Ofício de Títulos e Documentos ou de títulos autenticados por notários.

Historicamente, o registro prévio em Títulos e Documentos do instrumento particular nunca significou que devesse a certidão mesma ser objeto de registro, mantida em lugar do próprio instrumento. Pelo contrário. A via concertada pelo registrador predial seria devolvida à parte com a certidão do registro²⁴.

Hoje não é diferente. Fosse possível o registro da certidão, a manutenção da via no Registro seria simplesmente um ato despiciendo, pois bastaria a indicação do registro em outro ofício.²⁵ De outro lado, seria ilógico prever nesse caso a expedição da certidão do *próprio título* (art. 194, *in fine*).

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo enfrentou em diversas ocasiões o problema. No acórdão de relatoria do Des. MARCOS NOGUEIRA GARCEZ deixou-se assentado:

“É sabido que os títulos, papéis e demais documentos ingressados no Cartório de Registros de Títulos e Documentos são, após a prática do ato, devolvidos aos interessados”.

“Ora, assim sendo, caso se admitisse a simples certidão expedida por esse cartório como hábil a produzir efeitos junto ao Registro de Imóveis, a segurança do sistema estaria fatalmente comprometida, pois nem sequer a verificação da autenticidade do documento, em data futura, poderia ser feita, notadamente quando houvesse eventual extravio”. (Ap. Civ. 3.522-0/85, DOE de 11/1/1985, Barueri).

Posteriormente, com maior desenvolvimento e baseado em substancial parecer do hoje desembargador RICARDO DIP, o mesmo Colégio decidiu que o acesso ao Registro de *certidão* de instrumento particular registrado em Títulos e Documentos é vedado por maltrato ao art. 221 da Lei. Ali se apontará que o elenco do dito artigo é claramente restritivo. Entre os títulos registráveis não se acharia a certidão de instrumento particular registrado em Ofício de Títulos e Documentos:

²⁴ SERPA LOPES. Miguel Maria de. *Tratado dos Registos Públicos*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, Vol. IV, 3ª ed. 1957, p. 341, n. 703. LOUREIRO. Waldemar. *Registro da propriedade imóvel*. Rio de Janeiro: Forense, 6ª. ed. 1968, p. 140, n. 97

²⁵ CENEVIVA. Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 18ª ed. 2008, p. 433, n. 482.

“No que respeita às certidões expedidas pelos Ofícios de Títulos e Documentos, o Egrégio Conselho Superior da Magistratura de São Paulo firmou orientação no sentido de sua irregistrabilidade nos Ofícios Imobiliários”.

“É certo que para a fundamentação do venerando acórdão mencionado concorrera, no caso então sob exame, a circunstância de que inviável a verificação de autenticidade do documento”.

“A saliência dessa impossibilidade de comprovação da veracidade do título, entretanto, não foi o único nem o principal argumento desenvolvido pelo Egrégio Conselho, no acórdão de que se cuida, por isso que se apóia o aresto, substancialmente, em ensinamento, nele produzido, distinguindo o valor probante previsto no art. 161, Lei de Registros Públicos, da forma específica que do título se reclama para o ingresso no registro predial”.²⁶

Por fim, apontará que a previsão legal de registrabilidade de certidões restringe-se àquelas extraídas de autos judiciais (art. 221, IV) e por inferência lógica as passadas pelos tabeliões de atos lavrados em suas notas. Analisa, ainda, de passagem, a superveniência da Lei do Microfilme, estabelecendo um concurso temporal com a Lei de Registros Públicos:

“Permitir que certidões de instrumentos particulares registrados em Ofícios de Títulos e Documentos possam ingressar no registro predial, apenas por isso que tenham o mesmo valor probante dos originais e acaso admitam avaliação de autenticidade, é concluir à margem do caráter restritivo do preceito do art. 221, regra que quadra a idoneidade da instrumentação dos fatos inscritíveis em ordem a seu ingresso no Registro de Imóveis. Não é demasiado observar (*omissis*) que a Lei de Registros Públicos é posterior à Lei n. 5.433, de 6/5/1968, de sorte que a eficácia do registro por microfilmagem deve ser aferida à luz da legislação mais recente, que impera expressamente a observação do preceito de seu art. 161 (cfr. art. 141, Lei n. 6.015, de 31/12/1973)”. (Ap. Civ. 6.391-0, DOESP de 12/11/1986, Atibaia. Rel. Des. SYLVIO DO AMARAL).²⁷

Em suma, não se admite o registro de certidões expedidas pelo Ofício de Títulos e Documentos, concernentes a instrumentos particulares objeto de registro no Ofício Predial, por infringência à regra restritiva do art. 221 da Lei.

Além disso, o valor probante que desponta do art. 161 da Lei sob comento responde a outras exigências e necessidades conservativas e de caráter probatório e não quadra com o requisito formal de apresentação e retenção do instrumento privado original que, por definição, não repousa em arquivos públicos.²⁸

Microfilmagem dos títulos

AFRÂNIO DE CARVALHO não deixaria passar em branco o que lhe pareceu uma deficiência do sistema registral pátrio. Diz que o arquivo do Registro tende a truncar-se por carecer de documentos que se acham em tabelionatos, escriturarias judiciais e repartições públicas. E alvitra o estabelecimento de uma regra geral que colhesse

²⁶ As referências aos ensinamentos doutrinários referidos no V. acórdão foram colhidas em CENEVIVA. Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 2008, 18ª ed. p.432-3, n. 481.

²⁷ O acórdão se acha publicado na RDI 17-18/81, jan./dez. 1986.

²⁸ A jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura não discrepou ao longo do tempo: Ap. Civ. 3.332-0, Capital; Ap. Civ. 10.962-0/8, Capital; Ap. Civ. 14.797-0/3, Capital; Ap. Civ. 65.430-0/8, Capital; Ap. Civ. 68.469-0/7, Capital.

todas as hipóteses e obrigasse os Registros a manterem arquivados todos os títulos, públicos ou particulares, e demais documentos que servissem de base para o registro²⁹.

O advento da microfilmagem veio justamente dar uma solução racional para o problema identificado por AFRÂNIO DE CARVALHO. Tanto a Lei 6.015, de 1973, quanto a Lei 5.433, de 1968 (e seu Decreto regulamentador n. 1.799, de 30 de janeiro de 1996), contemplaram a solução aventada pelo doutrinador. Se não, vejamos.

Em primeiro lugar, reanalisemos o art. 25 da Lei 6.015:

“Art. 25. Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei”.

É certo que medram controvérsias acerca do exato sentido de *papéis* para os efeitos da lei. Para WALTER CENEVIVA, o intérprete deve subentender livros, fichas e demais documentos de interesse para a Serventia³⁰.

Todavia, o texto não se restringe unicamente às fichas de matrículas e aos livros do registro. Em primeiro lugar, porque o dito Capítulo V trata igualmente de outra hipótese. Dispõe o Capítulo V sobre a conservação de: (a) livros e fichas que os substituam e (b) documentos e papéis. Assim, além dos livros obrigatórios (art. 173), os Oficiais de Registro devem manter em arquivo os títulos e demais documentos apresentados, quando exigíveis na forma da lei³¹.

A jurisprudência acolheu ambas as hipóteses na interpretação extensiva dada ao referido art. 25 da Lei 6.015, de 1973.

No primeiro caso, os livros de registro foram microfilmados e os exemplares do Livro Protocolo foram destruídos com base em autorização concedida pela autoridade competente (art. 1º, § 2º, da Lei 5.433)³².

Ainda em relação aos livros e também em face dos demais documentos – *papéis*³³ –, os juízes da Primeira e da Segunda Varas de Registros Públicos de São

²⁹ Op. cit. p. 347.

³⁰ CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 18ª ed., 2008, p. 53, n. 50. O mesmo entendimento será reprisado à p. 319 (n. 339), referindo-se o autor à incineração de documentos microfilmados e apontando para os artigos 22 a 27 da Lei, que tratam dos livros do Registro.

³¹ Os exemplos são vários: art. 194, sob comento, além dos artigos 213, II, 246, § 1º, 250, III, 278 e incisos da Lei 6.015/73. Art. 18 da Lei 6.766/1979. Art. 32 da Lei 4.591/1964. Etc.

³² ELVINO SILVA FILHO - *Microfilmagem dos livros previstos no Dec. 4.857, de 9/11/1939 (antigo Regulamento dos Registros Públicos) e possibilidade de sua incineração* in RDI 10-48, jul./dez. 1982. O estudo serviu de arrimo ao Provimento 1/82, baixado em 3/3/1982, pelo juiz titular da 1ª vara de Registros Públicos, Dr. JOSÉ DE MELLO JUNQUEIRA (Processo 268/1981).

³³ A utilização da expressão *papéis* é um tropeço – para não dizer que se trata de uma expressão profana e infeliz. A referência recorrente à expressão “papel”, ao invés de documento, instrumento ou título, é farta no texto da Lei 6.015, de 1973, encontrando repercussão na Lei 8.935, de 1994 (art. 42). A utilização dessa expressão – que toma o suporte material pelo próprio documento – é descuido

Paulo, nas vésperas da vigência da Lei 6.015, de 1973, baixaram o Provimento Conjunto 3/1976 autorizando a microfilmagem dos “livros findos e papéis arquivados” (art. 3º).³⁴

Posteriormente, já no ano de 1978, GILBERTO VALENTE DA SILVA, apreciando consulta do 7º Registrador de Imóveis da Capital de São Paulo, acerca da microfilmagem dos títulos apresentados diuturnamente a registro, deixou assente que por uma questão de segurança e maior eficiência dos serviços, além da microfilmagem diária, a prática poderia ser estendida aos títulos mais antigos que já integravam o acervo do Registro – títulos públicos e privados, certidões negativas de débitos, cédulas de crédito etc. Diz o magistrado:

“O art. 25 da Lei de Registros Públicos em vigor é expresso no sentido de que as serventias estão autorizadas a se utilizar das técnicas modernas, entre elas a microfilmagem e os serviços de processamento de dados”³⁵.

A partir daí a multiplicação de exemplos alcançaria a microfilmagem de todos os títulos, documentos e papéis apresentados a Registro³⁶.

À vista do exposto, poder-se-ia concluir que os títulos, documentos, papéis – públicos ou privados –, apresentados a registro, em seguida inscritos e microfilmados, poderiam ser devolvidos à parte? Não seria necessário conservá-los no arquivo?

A resposta não é tão simples, considerando-se que as orientações normativas não são uniformes em todas as partes e justamente aqui reside o fenômeno de entropia regulamentar já denunciada alhures³⁷.

Ao menos em São Paulo, as antigas orientações normativas, já citadas, foram se acomodando no fólio regulamentar da atividade (Normas de Serviço da Corregedoria-

redacional. Cfr. arts. 25, 26, 132, I, 143, 146 (“apresentado o título ou documento”) no confronto com o art. 150 (“apontamento do título, documento ou papel”). Vide ainda arts. 147, 148, 150, 151, 157, 159, 160 e 162 da lei que ora se comenta.

³⁴ Nos alvares da vigência da Lei 6.015, de 1973, os magistrados GILBERTO VALENTE DA SILVA e EGAS DIRSON GALBIATTI, Juízes de Direito da 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos, baixaram o Provimento Conjunto 3/1976 (consolidando os Provimentos nº 2/75, 5/75, 1/76 e 2/76), dispondo que, nos termos do mesmo art. 25, “os Srs. Oficiais e Escrivães poderão se utilizar do sistema de processamento de dados mediante a aprovação prévia dos Juízes Corregedores Permanentes”.

³⁵ Processo 67/1978, da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Decisão publicada na RDI 4-141, jul./dez. 1979.

³⁶ Merece menção a autorização concedida para arquivamento exclusivamente em microfilme de vias de cédulas de crédito rural, industrial, comercial e à exportação, arquivamento esse exigido respectivamente pelos Dec.-Lei 167, de 14/2/1967 (art. 32, §§ 1º e 3º c.c. art. 39, § 2º), Dec.-Lei 413, de 9/1/1969 (art. 32, §§ 1º e 3º c.c. art. 39, § 2º), Lei 6.840, de 3/11/1980 (art. 5º), Lei 6.313, de 16/12/1975 (art. 4º). Parecer de lavra do Dr. NARCISO ORLANDI NETO, Processo CG 65.239, de 7/2/1983, aprovado pelo Corregedor-Geral de Justiça do Estado de S. Paulo. Cfr. tb. parecer proferido no Processo CG 76/1986, de 5/4/1986, da Corregedoria-Geral da Justiça do estado de São Paulo, de lavra do Dr. JOSÉ RENATO NALINI, autorizando o Registro de Imóveis de Botucatu a introduzir sistemas de microfilmagem e informática nas rotinas do Cartório.

³⁷ JACOMINO, Sérgio. *Novos cartórios, velhas questões* in RDI 55-221, jul./dez. 2003. Cfr. também do mesmo autor: *A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil – aspectos registraes*. In *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade*. Belo Horizonte: Ed. Fórum, 2004, p. 293.

Geral da Justiça de São Paulo).³⁸ No que nos interessa neste comentário, destacamos o item 103.2, Cap. XX, das referidas Normas de Serviço:

“103.2. Se adotado sistema autorizado de microfilmagem, será dispensável o arquivamento dos documentos particulares, que poderão ser devolvidos aos interessados”.

Em suma, os títulos, públicos ou privados, e seus respectivos documentos anexos, apresentados em uma ou mais vias, poderão ser arquivados no Registro em microfilme, facultando-se a sua devolução às partes.

Digitalização de documentos

A parte final do art. 25 refere-se à utilização de microfilmagem “e de outros meios de reprodução autorizados em lei”. Mas, o que deve ser entendido por *outros meios de reprodução*?

A lei dispôs que fica facultada a utilização de microfilmagem e de *outros meios de reprodução* autorizados em lei. Poder-se-ia entender, numa rápida leitura, que a microfilmagem seria única e tão-somente uma técnica de reprodução dos livros, fichas, documentos e papéis – e logo nos recordaríamos de dispositivos como os heliográficos, fotostáticos, etc. utilizados para emissão de certidões.³⁹

Porém, o citado dispositivo refere-se ao armazenamento e arquivamento dos *papéis* por meio de processos de reprodução em microfilme (ou qualquer outro dispositivo) de documentos e dados. Quando a lei se refere a *meios*, deve-se descerrar na expressão o sentido de suporte material para fixação da informação — microfilme ou outros quaisquer (magnéticos, ópticos, etc.).

Portanto, a Lei 6.015, de 1973, claramente autoriza o arquivamento dos títulos e documentos em microfilmagem e outros meios – eletrônicos, ópticos, magnéticos, etc. Adite-se: *desde que autorizados em lei*.

Documentos digitalizados - extração de cópias e certidões

Entretanto, é preciso ter em mente que as cópias extraídas desses meios de armazenamento devem equiparar-se aos documentos originais arquivados nos Registros, sem perder a sua característica de autenticidade e eficácia probatória.

Nesse sentido, a Lei 5.433, de 1968, autoriza a microfilmagem de documentos públicos ou particulares. No art. 1º, § 1º dispôs que:

³⁸ Cfr. NSCGJSP, Cap. XII, item 26.1 encontramos autorização genéricas autorizando o arquivamento de documentos das Notas e Registros em microfilme ou meio digital. Documentos que podem ser mantidos arquivados em microfilme: títulos apresentados para mero exame e cálculo (item 8.3, Cap. XX); Notas Devolutivas (item 12.2, Cap. XX); documentos relativos a retificações de registro (itens 123.2, 123.3, 124.17, 124.20 e 124.23 do Cap. XX); cessão de direitos no compromisso de compra e venda de parcelamentos (item 178, Cap. XX).

³⁹ Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73.

“Os microfilmes de que trata esta Lei, assim como as certidões, os traslados e as cópias fotográficas obtidas diretamente dos filmes produzirão os mesmos efeitos legais dos documentos originais em juízo ou fora dele”.

O Decreto 1.799, de 30 de janeiro de 1996, no mesmo diapasão, dispôs que a “microfilmagem, em todo território nacional, (...) abrange os documentos oficiais ou públicos, de qualquer espécie e em qualquer suporte, produzidos e recebidos pelos órgãos dos Poderes Executivo, Judiciário e Legislativo, inclusive da Administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e os documentos particulares ou privados, de pessoas físicas ou jurídicas” (art. 1º).

Em seu artigo 2º dispôs que a “emissão de cópias, traslados e certidões extraídas de microfilmes, bem assim a autenticação desses documentos, para que possam produzir efeitos legais, em juízo ou fora dele” seria por este diploma regulamentar disciplina. Complementa tal dispositivo o artigo 14:

“Art. 14 - Os traslados, as certidões e as cópias em papel ou em filme de documentos microfilmados, para produzirem efeitos legais em juízo ou fora dele, deverão estar autenticados pela autoridade competente detentora do filme original”.

Em suma, o próprio microfilme, bem como as cópias, certidões e traslados dele extraídos equiparam-se aos originais nos efeitos jurídicos que produzem, em juízo ou fora dele, desde que certificados pela autoridade competente, detentora do filme original.

Se assim é em relação ao microfilme, o que dizer da digitalização direta dos documentos, sua manutenção em arquivos eletrônicos e expedição de cópias e certidões?

O problema era apontado pela doutrina que neste ponto identificava duas fragilidades: (1) inexistência de expressa previsão legal autorizadora do arquivamento de documentos diretamente em meios eletrônicos e (2) inexistência de legislação que emprestasse às cópias extraídas dos meios ou dispositivos óptico-eletrônicos o mesmo valor probante dos originais.⁴⁰ A jurisprudência administrativa-registral acompanhou esse entendimento.⁴¹

⁴⁰ Tive ocasião de me manifestar sobre o tema: “o problema central, que permanece ainda sem solução, é o da inexistência de expressa previsão legal autorizadora do arquivamento de documentos em meios eletrônicos. A Lei é clara, *outros meios de reprodução autorizados em lei*”. (...) “coisa bem distinta é o armazenamento dos documentos e títulos que deram suporte e conformaram os atos praticados por notários e registradores em meios eletrônicos, já que não há expressa previsão legal para tal, nem para dar autenticidade e valor probatório às cópias, traslados, certidões dali extraídos”. (JACOMINO. Sérgio. *A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrares brasileiros*. São Paulo: AnoregSP, 1996, p. 96-7.

⁴¹ Desse mesmo jaez o parecer oferecido pelo magistrado ANTÔNIO CARLOS ALVES BRAGA JR. e aprovado pelo Corregedor-Geral de Justiça, des. MÁRCIO MARTINS BONILHA (Processo CG 4.268/1996, DOESP 27/12/1996): “É certo que a Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, que dispõe sobre o serviço notarial e de registro, prevê em seu artigo 41 a possibilidade de utilização, pelos notários e oficiais de registro, independentemente de autorização, de sistema de computação, discos óticos ou outros meios de

A legislação superveniente veio colhendo todas essas hipóteses e hoje se pode dizer que contamos com previsão legal para constituição de um arquivo geral do Registro de Imóveis, tal como preconizado por AFRÂNIO DE CARVALHO. Vejamos em detalhe⁴².

Antes mesmo do advento da Lei do Microfilme, que é de 1968, já encontrávamos exemplos de aplicação de recursos e inovações tecnológicos aos processos de registro e para a expedição de certidões. Exemplo disso é a Lei 4.591, de 1964, que em seu artigo 3º, § 4º, previa que o Registro daria certidão ou forneceria “cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente” dos documentos arquivados, fazendo pressupor, eventualmente, que esses documentos pudessem se achar arquivados e/ou armazenados em *outros meios de reprodução*. Regulamentando-a, o Decreto 55.815, de 8/3/1965, igualmente previa a expedição de certidões de documentos arquivados em microfilme (art. 1º, § 4º).

Portanto, a certidão expedida com base em documentos arquivados em microfilme gozava das mesmas presunções de exatidão e veracidade, ostentando os mesmos efeitos probatórios dos documentos originais.⁴³

Mais recentemente, o artigo 41 da Lei 8.935/94 previu a utilização de qualquer recurso tecnológico na organização interna dos serviços notariais e registrais. A previsão se relaciona com o poder de gestão, administração e organização dos serviços a cargo dos notários e registradores, expressamente previstas na própria lei (art. 21). Diz o referido art. 41:

“Art. 41. Incumbe aos notários e aos oficiais de registro praticar, independentemente de autorização, todos os atos previstos em lei necessários à organização e execução dos serviços, podendo, ainda, adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução”.

WALTER CENEVIVA não hesitaria em vislumbrar tal autorização nos termos amplos e gerais consagrados no dito artigo 41 da Lei 8.935, de 1994⁴⁴.

reprodução, para a organização e execução de seus serviços. Na mesma linha, o artigo 42, determina a utilização de processos que facilitem as buscas de papéis arquivados. A autorização legal para o emprego de tais tecnologias no serviço notarial e de registro, entretanto, não confere valor de original aos documentos arquivados em disco ótico. O documento microfilmado tem valor de original, mas porque existe Lei Federal que assim o garante (Lei 5.433, de 8 de maio de 1968, regulamentada pelo Decreto 1.799, de 30 de janeiro de 1996)” E remata: “Necessário seriam estatutos federais equivalentes para dar o mesmo valor legal às imagens digitalizadas de documentos, o que não pode ser obtido por norma administrativa. Deste modo, admissível é a utilização de discos óticos pelo serviço notarial e de registro, mas apenas na organização e execução de suas atividades, sem que se pretenda dar valor de original às cópias de documentos armazenadas nesse meio”.

⁴² É sempre lembrado o exemplo da Lei 9.492, de 1997, em seu art. 22, § único, que autoriza o tabelião de protesto a conservar em seus arquivos “gravação eletrônica da imagem, cópia reprográfica ou micrográfica do título ou documento de dívida”.

⁴³ O arquivamento de documentos em microfilme estréia muito tempo antes – já na vigência do Regulamento de 1939 (art. 168, § 1º, Decreto 4.857, de 1939). Sobre o valor probante dos documentos arquivados em microfilme no Regulamento anterior, cfr. MEDEIROS, José Augusto. *O microfilme no Registro de Títulos e Documentos*. In Boletim da Associação de Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo, n. 64, de 1/1/1959, p. 3.

Entretanto, faltava um claro, específico e inequívoco diploma legal autorizativo que pudesse sancionar não só a fixação em meios eletrônicos a informação – imagem do documento digitalizado, por exemplo – mas principalmente a expedição de certidões, traslados, cópias que pudessem produzir, por si sós, independentemente da obrigatoriedade de apresentação dos originais, os mesmos efeitos legais, em juízo ou fora dele.

Embora o microfilme continue sendo o veículo legal e perfeitamente concebido para os fins de arquivamento dos instrumentos privados de cuja obrigatoriedade tratamos, a legislação superveniente vem mitigando o rigor. O microfilme já poderá ser feito por meios eletrônicos, como se verá a seguir. Finalmente, os repositórios eletrônicos podem albergar objetos eletrônicos – documentos digitais assinados digitalmente.

A microfilmagem híbrida

A microfilmagem é processo físico-químico que decorre da exposição à luz de um polímero coberto por emulsão fotossensível que retém, assim, as imagens projetadas.

O desenvolvimento dos sistemas micrográficos chegaria inevitavelmente aos meios eletrônicos. Prevendo as transformações naturais desse processo, o Decreto 1.799, de 1996, estabeleceu, em seu art. 3º, que “entende-se por microfilme, para fins deste Decreto, o resultado do processo de reprodução em filme, de documentos, dados e imagens, por meios fotográficos ou eletrônicos, em diferentes graus de redução”.⁴⁵

Ao contemplar a microfilmagem de documentos, *dados e imagens* de qualquer espécie e em qualquer suporte e que o microfilme seria o resultado de processo de reprodução em filme desses documentos por meio fotográficos ou *eletrônicos*, tal Decreto abriu a possibilidade de se considerar válida a microfilmagem feita por processos eletrônicos. Estamos diante da *microfilmagem híbrida*, como tem sido chamada.

O tema da microfilmagem híbrida foi agitado na série de pareceres emitidos pelo Departamento de Justiça, Classificação, Títulos e Qualificação, órgão vinculado à Secretaria Nacional de Justiça do Ministério da Justiça. Após a sucessão de manifestações contraditórias, chegou-se, enfim, à conclusão de que é válida a microfilmagem híbrida.⁴⁶ Diz o parecer na sua parte dispositiva:

⁴⁴ CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 18ª ed., 2008, p. 319, n.339, nota 13. Do mesmo autor: *Lei dos notários e dos registradores comentada*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 240.

⁴⁵ O mesmo Decreto aludiria a várias espécies de microfilme (art. 5º) de documentos produzidos em qualquer suporte (art. 1º).

⁴⁶ Os sucessivos pareceres enfrentaram a questão do chamado *microfilme híbrido* que consiste na gravação em filme de imagem captada e registrada em outro meio (eletrônico). Foram emitidos três pareceres nos Processos MJ/SNJ/DEJUS/COESO n. 08015.002497/2005-66, 08026.012001/2005-33, 08071.002346/2006-14 e 08071.009157/2006-72, chegando-se, afinal, à conclusão de que a

“Em face de todo o exposto, haja vista o Decreto n. 1.799/96 prever a microfilmagem híbrida, e estabelecer regras que garantam a fiel reprodução das informações contidas no documento físico original;

“E, por fim, propugnando-se pela aplicabilidade dos princípios da eficiência e da publicidade da Administração Pública, é o presente para opinar, em complementação aos Pareceres nº 01/05 e 18/05 da COESO/DEJUS/SNJ, pela possibilidade de registro dos prestadores de serviço de microfilmagem por meio eletrônico, quais sejam aqueles previstos no art. 15 do Decreto nº 1.799/96: empresas e cartórios habilitados, para microfilmarem objetos originariamente físicos, haja vista, outrossim, a responsabilidade objetiva conferida aos notários, bem como às empresas em geral prestadoras do serviço”.⁴⁷

Confirmando essa tendência, o Ministério da Justiça baixou a Portaria SNJ 29, de 10.9.2008 (DOU de 12.9.2008)⁴⁸ dispondo sobre o registro e fiscalização da atividade de microfilmagem dos documentos. No referido ato normativo, prevê-se a obrigatoriedade de apresentação de relação completa do equipamento a ser utilizado na microfilmagem, que poderá ser convencional ou eletrônico (artigo 3º, inc. VIII).

Como pudemos ver, no breve apanhado histórico aqui apresentado, ao longo do tempo os Registros Públicos pátrios absorveram e adotaram novos e poderosos recursos tecnológicos, inovando e modernizando o procedimento registral, dando-lhe maior robustez e segurança.

A tecnologia micrográfica não poderia deixar de ser afetada pelos poderosos recursos que a informática disponibiliza.

A sociedade contemporânea não pode prescindir de seus benefícios, nem de experimentar todos os seus riscos. Ao migrar lentamente para o ambiente informático – um *meio de reprodução* muito mais rico e poderoso – o sistema de microfilmagem abre suas portas para o futuro. Não deixa, contudo, de manter certos elementos estruturantes que permitem, com uma margem tolerável de segurança, aferir a ocorrência de fraude nos documentos arquivados.

Registro de instrumentos particulares e o valor probante das cópias expedidas pelo Registro

A questão aqui abordada apresenta especial interesse na questão da manutenção, em Cartório, dos instrumentos particulares objeto de registro, conforme dispõe o art. 194 da Lei 6.015, de 1973.

microfilmagem híbrida é tolerada nas condições e modos previstos nos referidos documentos. São eles: (a) Parecer 1/2005 MJ/SNJ/DEJUS/COESO, de março de 2005. (b) Parecer CJTQ 18/2005 MJ/SNJ/DEJUS/COESO, exarado no Processo 08015.002497/2005-66, em que são interessados o Instituto de Registro de Títulos e Documentos do Brasil, Instituto de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo e Associação dos Notários e Registradores de São Paulo, datado de 3/8/2005 e (c) Parecer 736/2006 - MJ/SNJ/DEJUS/COESO.

⁴⁷ Parecer 736/2006, já referido.

⁴⁸ Acesso em <http://goo.gl/wDUm3> em 20 de dezembro de 2010.

Vimos que a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, no curso de um longo processo de racionalização na constituição e gestão dos arquivos extrajudiciais, acabou autorizando a microfilmagem dos documentos apresentados a registro e a sua posterior devolução aos interessados (item 103.2, Cap. XX das NSCGJSP).

O fundamento legal é o art. 25 da Lei 6.015, de 1973, combinado com o art. 1º, § 1º, da Lei 5.433, de 1968, que autorizam a microfilmagem de documentos particulares e preveem seus efeitos probatórios. Destaca-se que os “microfilmes, assim como as certidões, os traslados e as cópias fotográficas obtidas diretamente dos filmes produzirão os mesmos efeitos legais dos documentos originais em juízo ou fora dele”.

Certidões de instrumentos particulares e seu valor probante

A tecnologia seduz. No afã de emparelhar-se com as modernas corporações, que se utilizam massivamente de recursos tecnológicos para melhor servir a uma sociedade complexa e dinâmica, os registradores imobiliários têm empreendido um esforço apreciável na modernização de seus procedimentos.

Vimos, no curso deste pequeno opúsculo, que os meios tradicionais de arquivamento dos títulos privados apresentados ao Registro Imobiliário se transformaram, passando dos meros arquivos tradicionais de documentos e pelo microfilme e chegando, agora, às portas da inteira digitalização.

Os procedimentos foram embasados em sólidos alicerces legais e normativos, como se viu. Contudo, penso que a questão está a merecer um maior aprofundamento.

A questão dos efeitos probatórios dos documentos privados arquivados nos Registros Públicos é muito antiga e remonta às tradições das Ordenações. O Brasil inovará, com a criação de Registro de Títulos e Documentos, nos primórdios do século XX.⁴⁹ O Registro de Títulos e Documentos seria criado pela Lei 973, de 2 de janeiro de 1903, que tinha por finalidade o “registro facultativo de títulos, documentos e outros papéis, para autenticidade, conservação e perpetuidade dos mesmos, como para os efeitos do art. 3º da lei n. 79, de 23 de agosto de 1892”.

Deslocava-se para um registro especial a atribuição historicamente cometida aos notários.

Mas os efeitos desse registro, em relação a terceiros, sempre estiveram limitados: valiam “desde a data do reconhecimento de firma, do registro em notas do

⁴⁹ O concertamento de instrumentos privados por tabeliães, para validade e produção de efeitos em relação a terceiros, vinha previsto nas Ordenações (Livro III, Tit. 60). Posteriormente, já no Império, a referência aos instrumentos particulares e seus efeitos probatórios em relação a terceiros se encontra no art. 3º do Decreto 79, de 23 de agosto de 1892. Diz o texto: “Os documentos civis feitos por instrumento particular só valem contra terceiro desde a data do reconhecimento de firma, do registro em notas do tabellião, da apresentação em juízo ou repartições publicas, ou do fallecimento de alguns dos signatários”.

tabelião, da apresentação em juízo ou repartições publicas, ou do falecimento de alguns dos signatários” (art. 3º da lei n. 79, de 1892).

O objetivo colimado era a comprovação da existência do documento à época do registro e assim se evitar que pudesse ser antedatado. Diz FILADELFO AZEVEDO:

“A lei 973 de 2 de Janeiro de 1903 transferiu para um cartório especialmente criado no Rio de Janeiro, e seguido nos Estados, o registro de títulos, documento e outros papéis para sua autenticidade, conservação e perpetuidade, ficando a cargo dos tabeliões de notas apenas o registro das procurações e documento a que se referissem as escrituras e nestas não incorporadas.

Esse ato, oriundo do projeto do então senador Martinho Garcez, tinha por intuito principal evitar as fraudes que o sistema de simples reconhecimento avulso, dominante na prática, permitia, por meio de antedatas; assim se determinou a inscrição em um registro sujeito a colocação em ordem ininterrupta pela data da apresentação, de modo a prevenir as fraudes contra terceiros interessados: a falta do registro acarretaria a inanidade do documento em relação a terceiros.⁵⁰

Posteriormente, o código civil previu que ostentariam a mesma força probante que os originais “as certidões textuais de qualquer peça judicial, do protocolo das audiências, ou de outro qualquer livro, a cargo do escrivão”. O artigo 138 inaugurará uma persistente diatribe:

Art. 138. Terão também a mesma força probante os traslados e as certidões extraídas por oficial público, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas.

A doutrina agitou-se a fim de emprestar ao referido dispositivo a melhor interpretação possível, consentânea com a tradição da valorização da garantias “com que as leis têm tradicionalmente cercado a prova por escrito particular”, como registrou o mesmo FILADELFO AZEVEDO.⁵¹

Gostaria de introduzir um elemento a problematizar o entendimento que se fez corrente nas questões relacionadas com o arquivamento dos instrumentos particulares no Registro de Imóveis e do valor probatório das certidões deles expedidas.

O cerne da questão pode ser filiado ao advento do Código Civil de 1916, quando se desencadeou uma acesa discussão a respeito do valor probante das certidões e traslados tirados dos instrumentos particulares inscritos nos Registros Públicos. O eixo da discussão se armou a partir da redação dada ao artigo 138 do diploma legal de 1916, *verbis*:

Art. 138. Terão também a mesma força probante [*que os originais*] os traslados e as certidões extraídas por oficial público, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas.

⁵⁰ AZEVEDO, Filadelfo. *Registros Publicos. Lei n. 4827, de 7 de fevereiro de 1924: Commentario e Desenvolvimento*. Rio de Janeiro: Ed. Lytho-typo, 1924, n. 64.

⁵¹ Op. cit. nota 50, n. 78.

Debateu-se em doutrina o exato sentido da lei para se chegar a uma inteligência do texto que fosse consentânea com as tradições do direito brasileiro. Uma excelente síntese da diatribe se encontra nas páginas da obra laureada do prof. MOACYR AMARAL SANTOS⁵². Segundo o processualista paulista, a redação do art. 138 permitiu interpretações conflitantes.

A primeira corrente doutrinária sustentava que os traslados e certidões extraídas pelo Oficial Público teriam a mesma força probante que os originais. Segundo esta corrente, as certidões extraídas do RTD teriam o mesmo vigor probatório que os próprios instrumentos que fossem levados a registro.

Já a segunda sustentava que as certidões teriam a mesma força probante que os livros de registro, estes, sim, os originais a que a lei alude. Conclui o processualista: “os traslados e as certidões extraídas por ofício público de instrumentos e documentos lançados em suas notas têm a mesma força probatória que suas notas”⁵³.

A questão animou os debates travados no Instituto da Ordem dos Advogados de São Paulo. Digladiavam-se os advogados para joeirar as teses veiculadas na doutrina incipiente do código civil, na tentativa de se alcançar uma interpretação sistemática – “uma hermenêutica benéfica, que venha colocar o problema em seus justos termos”⁵⁴, nas palavras de AZEVEDO MARQUES.

Dos debates travados entre J. OCTAVIANO LIMA PEREIRA, SPENCER VAMPRÉ e AZEVEDO MARQUES, destaca-se o parecer deste último, aprovado pelos seus pares, vazado nos seguintes termos:

As certidões dos registros de títulos têm fé pública, não há duvidar, mas tão somente para provarem que o registro se fez, e em data determinada, ficando sempre os documentos ‘originaes’ subordinados aos exames e provas posteriores.

(...)

Há a distinguir duas espécies de documentos: os meramente gratuitos, que se registram para serem conservados ou perpetuados (expressões synonymas), e os que geram obrigações, os quaes são registrados para marcar o início dos seus efeitos contra terceiros. As certidões destes últimos nada provam, senão a época, ou a data em que produzem efeitos contra terceiros, se ‘apresentados em juizo os respectivos originaes’, forem contestados por terceiros. A certidão do registro, portanto, não supprime o original, quando a sua apresentação fôr necessária por versar a controversia sobre o proprio original. Eis porque é desnecessaria a formalidade complicada e prematura da conferencia no acto do registro.⁵⁵

Taes certidões não provam a existencia do documento legitimo nem a legitimidade da obrigação. Quando a lei fala em ‘authenticas’ significa apenas constatação da data inicial em que o documento foi publicado. De outro modo resultaria a monstruosidade seguinte: qualquer

⁵² SANTOS. Moacyr Amaral. *Prova Judiciária no Cível e Comercial*. Vol. IV. 3ª ed. São Paulo: Max Limonad, 1966, p. 352 *passim*.

⁵³ *Op. cit. loc. cit.*

⁵⁴ Extrato da sessão plenária de 16 de abril de 1929 do IOASP, publicado na RT 70/294 *et seq.*

⁵⁵ O autor se referia à concertação dos instrumentos com o ato praticado, na tradição da pública-forma.

documento falso, uma vez registrado, tornar-se-ia valido e provado! ... Ora, isso não é possível”⁵⁶.

A questão se coloca exatamente nos mesmos termos quando analisamos os efeitos da certidão expedida pelo Registro de Imóveis de instrumentos particulares microfilmados, nos termos do art. 194 da Lei de Registros Públicos. Diz o referido dispositivo que o interessado poderá solicitar ao Oficial a expedição de certidão do próprio instrumento registrado.

Vimos que a Norma Regulamentar baixada pela Corregedoria-Geral de Justiça autoriza a devolução do título privado ao interessado quando microfilmado (item 103.2, Cap. XX, das NSCGJSP).

Ora, a certidão lavrada pelo Registro de Imóveis não ter vigor suficiente para dispensar a apresentação do original quando o título seja impugnado em juízo. Esta é a razão pela qual a lei fala em retenção da via órfã pelo Ofício Predial e expedição de certidão extraída do próprio original. A certidão terá a mesma força probante que... o próprio original! Original arquivado em Cartório, repositório exclusivo dos instrumentos privados, à míngua de outro arquivo de caráter público – como é o caso dos instrumentos públicos notariais, administrativos e judiciais.

Aproveita-se a conclusão de MOACYR AMARAL SANTOS nas considerações que faz acerca do Registro de Títulos e Documentos, aqui aplicável por identidade de razão:

“Assim o que retira valor a essa certidão é a impugnação da parte à que é oposta. Deixando de haver impugnação, a certidão traz consigo a presunção de que corresponde precisamente ao original que foi levado a registro”.⁵⁷

De certo modo esta é a opinião de EDUARDO ESPÍNOLA, para quem as certidões expedidas pelo Oficial Público fazem a mesma prova que o original registrado. Contudo, quando haja impugnação das certidões, estas “devem ser conferidas com os originais, obedecendo-se ao disposto nas leis processuais, quanto as formalidades da conferência”. E segue:

“Quando contestada a assinatura, que é o elemento fundamental dos atos diretamente constitutivos de obrigações, indispensável se faz a apresentação do documento particular, que foi registrado, para que se faça o respectivo exame”⁵⁸.

CARVALHO SANTOS fará a refutação categórica da tese esposada por ESPÍNOLA com base em exegese fundamentalista da regra. Pergunta-nos: por qual razão qual a certidão ou o traslado faz prova como o original? E responde:

“Precisamente porque pressupõe a lei que o original tenha sido feito pelo oficial público, cujos atos merecem inteira fé. Mas se o original do documento não foi feito pelo notário, nem em presença dele, de modo que possa isso certificar, a certidão ou o traslado não podem merecer

⁵⁶ *Op. cit. loc. cit.*

⁵⁷ *Op. cit.* nota 52, p. 354.

⁵⁸ ESPÍNOLA, Eduardo. *Manual do Código Civil Brasileiro. Parte Geral – dos fatos jurídicos*. Vol. III, parte 3ª. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1929, p. 341-2, n. 36.

fé, porque um notário não pode atestar e fazer plena fé senão naquilo que ele ouviu ou vê, ou no que ele próprio fez. Quando ele faz o registro, o que ele percebe é que existe um documento, que lhe foi naquela hora apresentado, mas absolutamente ele não viu o devedor assinar nem ouviu dele ou das testemunhas que subscreveram o documento que realmente assinaram aquele documento. De sorte que a sua certidão só poderá merecer fé de que houve o registro do documento, mas nunca que o documento é verdadeiro. E para os devidos efeitos do registro é que a sua certidão não pode merecer fé”⁵⁹.

O civilista rematará o raciocínio dizendo que o valor probante que serve de paradigma deve ser o dos livros.

Ora, considerando-se que o sistema registral pátrio é causalista, dependente o registro (*modus*) do justo título (*justus titulus*); considerando-se que a validade do próprio título pode ser atacada na via judicial e, via de consequência, inquinando o registro, anulando-o; considerando-se a necessidade de apresentação do original para ser periciado ou avaliado como prova, e previsão legal de que a única via do título privado deve remanescer depositada no Registro Predial, segue-se daí, como corolário lógico, que o documento não pode ser destruído ou devolvido à parte, mesmo nos casos em que tenha sido microfilmado ou digitalizado.

Documentos de preservação permanente

Um último argumento gostaria de lançar contra a destruição ou devolução da via do instrumento particular registrada no Cartório de Registro de Imóveis. A Lei do Microfilme é de 1969. Posteriormente, em 1991, foi sancionada a Lei 8.159, de 8 de janeiro, dispondo sobre a política nacional de arquivos públicos e privados. O seu art. 7º qualifica assim os arquivos públicos:

Art. 7º Os arquivos públicos são os conjuntos de documentos produzidos e recebidos, no exercício de suas atividades, por órgãos públicos de âmbito federal, estadual, do Distrito Federal e municipal em decorrência de suas funções administrativas, legislativas e judiciárias.

§ 1º São também públicos os conjuntos de documentos produzidos e recebidos por instituições de caráter público, por entidades privadas encarregadas da gestão de serviços públicos no exercício de suas atividades.

Temos um verdadeiro acervo público no Cartório, constituído pelo arquivo de documentos públicos e privados depositados no Registro em decorrência do exercício regular de suas atividades públicas delegadas.

Os documentos públicos são identificados como correntes, intermediários e permanentes (art. 8º). Os documentos depositados nos Registros Públicos são classificados segundo a sua ordem de importância e merecem uma tabela de periodicidade, segundo os critérios estabelecidos na própria lei. São considerados documentos de preservação permanente os que integram o conjunto de documentos de valor probatório, que devem ser definitivamente preservados (art. 8º, § 3º). Por

⁵⁹ SANTOS, J. M. de Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*. Vol. III, 14ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1991, p. 190.

fim, reza o art. 10º: “os documentos de valor permanente são inalienáveis e imprescritíveis”.

Não temos dúvida em classificar os títulos privados (instrumentos particulares), que são objetos de registro ou averbação no Registro de Imóveis competente (art. 194 da LRP) como conjunto de documentos de preservação permanente. Por sua característica essencial de representar inegável valor probatório, sua manutenção perene no Ofício competente é simplesmente de rigor.

Conclusões precárias

Visto em retrospectiva, os Registros Prediais têm mantido em microfilme e em meios digitais cópias dos documentos privados apresentados a registro. A base legal e normativa foi indicada e comentada no curso deste texto.

A progressiva digitalização dos documentos, substituindo, em muitos casos, a própria microfilmagem,⁶⁰ parece ser um caminho sem volta. De igual maneira, a constituição de uma tabela de temporalidade de todos os documentos com os quais os Registros Prediais pátrios lidam na faina diuturna também está para ser construída.

Para que sejam evitadas as improvisações e para que sejam regulamentados os procedimentos relacionados não só com a microfilmagem dos documentos por meios eletrônicos (microfilmagem híbrida), mas também com a digitalização dos títulos e documentos, é imperiosa uma norma técnica a ser baixada por um órgão competente.

Em razão dessas sentidas necessidades, o Conselho Nacional de Arquivos (Conarq), na sua 60ª sessão plenária, realizada no dia 8 de dezembro de 2010, decidiu, por unanimidade, nos termos do parágrafo único do Art. 7º do Decreto 4.073, de 3 de janeiro de 2002, criar a Comissão Especial para Gestão Documental do Foro Extrajudicial. Dita comissão terá como o objetivo propor ações e procedimentos para a modernização, organização e gestão documental dos acervos dos Cartórios de Registro de Imóveis. O resultado dos trabalhos será encaminhado ao Conselho Nacional de Justiça para que seja elaborada uma regra de observância estrita pelos Registros Prediais pátrios.

Até lá, aguardamos a regulamentação da Lei Federal 11.977, de 2009, que previu a criação do Registro Eletrônico, em cujo contexto todas as questões aqui ventiladas haverão de ser revistas e rediscutidas, sabendo-se, de antemão, que no final e ao cabo restarão tão-somente os documentos eletrônicos.

⁶⁰ Basta verificar a progressiva infiltração nas Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo de disposições que autorizam a microfilmagem *ou* digitalização dos documentos: requerimentos para mero exame e cálculo (item 8.3, Cap. XX e Prov. CG 10/2005); arquivamento de notas devolutivas (item 12.2, Cap. XX); instrumentos particulares (item 103 e 103.2); retificações administrativas – documentos apresentados (item 123 e ss.) etc.