

A prenotação no registro de imóveis

Luciana Buksztejn Gomes

Advogada no Rio Grande do Sul

Especialista em Direito Imobiliário, Notarial e Registral

RESUMO

O registro da incorporação imobiliária, conforme a Lei nº 4.591/64, permite ao incorporador alienar as futuras unidades autônomas. É contravenção relativa à economia popular o incorporador negociar frações ideais de terreno sem previamente satisfazer as exigências constantes da referida lei. A prática demonstra que a venda, bem como a liberação de crédito por parte das instituições que financiam a incorporação imobiliária, é feita a partir do fornecimento da certidão de prenotação do Ofício Imobiliário. Já que os efeitos do registro retroagem à data da prenotação, essa certidão habilita o incorporador a praticar determinados atos. Não existe referência expressa acerca desse documento, ele é fruto da criação doutrinária, através da interpretação de diversos dispositivos legais constantes do Código Civil e nº Lei nº 6.015/73, basicamente.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária. Registro de imóveis. Certidão de prenotação. Criação doutrinária.

ABSTRACT

The activity of real estate incorporation registry, according to the Law nº 4591/64, allows the developer to sell the future units. It means contravention against popular economy if he deals ideal fraction of the land without previous satisfaction of the above named law. Practice shows that the sale, as well as the credit liberation by financial institutions, is done after providing the Register of Deeds' official previous attestation. Since the registry effects retroact to the date of the previous attestation, this certificate allows the developer to practice some specific acts. There is no express reference about this document, it is a doctrinaire creation, based on the interpretation of articles from Civil Code and Law nº 6015/73.

Keywords: Activity of real estate incorporation. Register of Deeds. Attestation of official previous. Doctrinaire creation.

Introdução

É comum que o incorporador imobiliário utilize financiamento bancário, vinculando a liberação de cada parcela do crédito a

determinadas fases do processo de incorporação. Por vezes, ocorre de uma grande parcela ser liberada pelo agente financeiro, quando feita a prenotação no Registro de Imóveis.

O questionamento que surge é se a prenotação no Ofício Imobiliário é equivalente ao registro da incorporação imobiliária no que tange a: (1) possibilidade imediata de venda das futuras unidades imobiliárias e (2) liberação de valores por parte do agente financeiro. Na realidade, há hoje no mercado parcela de profissionais que entende que a certidão de prenotação habilita para todas as práticas comerciais, como se a incorporação já estivesse registrada.

Enquanto advogados de incorporadoras, nos vemos no compromisso de apresentar todos os documentos necessários ao Registro de Imóveis, a fim de que o registrador nos forneça a tão esperada "certidão de prenotação".

Este documento, que tem sua redação modificada em cada Registro de Imóveis, já habilita o incorporador imobiliário a iniciar a venda das futuras unidades imobiliárias? A prática demonstra que sim, mas juridicamente existe permissão legal para isso? É o que propõe este estudo, na tentativa de ajudar a entender melhor o que seria a certidão de prenotação e sua eventual diferença com o registro da incorporação.

O trabalho será dividido em três tópicos, nos quais buscamos tecer breves notas acerca da incorporação imobiliária e do Registro de Imóveis, bem como da certidão de prenotação e de alguns julgados envolvendo a prenotação. Destacamos que houve a preocupação de aproximar ao máximo este estudo à vivência dos profissionais que militam nas causas imobiliárias, ou que precisam do Registro de Imóveis para dar andamento ao seu trabalho.

1 Breves notas acerca da incorporação imobiliária e do Registro de Imóveis

A Lei nº 4.591/64 regula as incorporações imobiliárias. No seu art. 28, parágrafo único, conceitua o que vem a ser esse instituto: "Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas."

Percebe-se que o objetivo da incorporação é a alienação de unidades autônomas que serão construídas. Assim, querendo um empreendedor vender unidades imobiliárias prontas, usará as regras do Código Civil quanto à compra e venda, e não a Lei nº 4.591.

A mesma lei, no art. 32, traz o rol de documentos necessários para o registro da incorporação e diz em seu *caput*: "O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos [...]." Note-se que o dispositivo refere *arquivado*, e não registrado.

A Lei nº 6.015, de 1973, que regula os Registros Públicos, já em seu artigo 1º estabelece que "os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta lei".

Diniz (2007) explica que há autenticidade do registro porque se cria uma presunção de verdade, sendo retificável. Não é por outra razão que se diz que a presunção do registro é *juris tantum*, ou seja, admite prova em contrário. Nesse sentido, o Código Civil estabelece, no art. 1.247, que "se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule" (DINIZ, 2007, p. 24). A segurança jurídica pretendida pelos registros públicos, segundo a autora, é obtida pelo "aperfeiçoamento do controle dos lançamentos e dos cadastros imobiliários, constituindo um repositório de informações" (DINIZ, 2007, p. 24).

Quanto à eficácia do registro, entende a autora que será: (a) *erga omnes*; (b) constitutiva, no sentido de provocar a aquisição, alteração ou extinção de direitos¹; (c) assecuratória de sua autenticidade; (d) conservatória de documentos ou de atos; e (e) reduzida (ou, como outros autores referem, declaratória), "pois há certos atos ou negócios imobiliários que serão lavrados para reforçar a declaração de propriedade imóvel já existente, como é o caso da usucapião" (DINIZ, 2007, p. 25).

Oportuno lembrar que o "Registro de Imóveis é o ofício público, em que se dá publicidade a atos de transmissão dos bens imóveis e aos direitos reais sobre imóveis ou a negócios jurídicos que a eles interessem" (MIRANDA, 1983, p. 207-208).

A Lei nº 6.015/73, no art. 167, I, 17, estabelece que "no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: I- o registro: [...] 17- das incorporações, instituições e convenções de condomínio".

Então o ato registral que dá a eficácia *erga omnes* é o registro, e não o arquivamento. Nesse sentido,

Segundo o princípio da eficácia do registro, só é transcritível, ou inscritevel, ou averbável, o que, com o

¹ Nesse sentido, o art. 1.227 do Código Civil prescreve: "Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, salvo os casos expressos neste Código."

registro, se faz mais eficaz do que sem ele, ainda que tal eficácia seja só declarativa. O que já é eficaz *erga omnes*, ou já é, sem o registro, direito real, não precisa e não deve ser registrado. Por exemplo: os direitos de vizinhança [...] (MIRANDA, 1983, p. 219-220).

Ainda, o artigo 172 da Lei nº 6.015, que estabelece:

No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Com isso, o que parece é que a eficácia *erga omnes* da incorporação imobiliária só será atingida depois de registrada no Ofício Imobiliário. No entanto, existe dispositivo legal no Código Civil que dispõe: "Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo."

Oportuno lembrar que no Registro de Imóveis existem obrigatoriamente cinco livros, sendo um deles (o Livro I), chamado de Protocolo², que servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, com exceção dos que forem apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.³

No Protocolo, o título receberá um número de ordem, que garantirá a sua prioridade no caso de surgir outro título referente ao mesmo imóvel. Reza o art. 186 da Lei nº 6.015/73 que "o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente".

Nesse sentido, a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, no art. 315, VII, estabelece que entre os princípios que norteiam o serviço, a função e a atividade registral, estão os da "prioridade e preferência - a outorgar ao primeiro a apresentar o título a prioridade *erga omnes* do direito e a preferência na ordem de efetivação do registro" (CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA, 2011, p. 74).

Explicam Swensson, Swensson Neto e Granja Swensson (2006, p. 390) que a prioridade no lançamento do título no Protocolo determinará a preferência no registro e na aquisição dos direitos

² A regulamentação acerca dos Livros encontra-se a partir do art. 173 da Lei nº 6.015/73.

³ Lei nº 6.015/73, art. 12, parágrafo único.

reais em relação a outro que tenha sido protocolado posteriormente, desde que os títulos se refiram a direitos reais que incidam sobre o mesmo imóvel.⁴

Ensina Carvalho (1982, p. 216) que

o princípio da prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: *prior tempore potior jure*.

Explica que esse princípio tem por base o princípio da especialidade, uma vez que os direitos só podem tornar-se contraditórios se disserem respeito ao mesmo imóvel. Ainda, entende que a prioridade desempenha seu papel de maneira diferente, ora sendo exclusiva, ora sendo gradual.

A prioridade exclusiva, em seu entender, incide "quando os direitos que ocorrem para disputar o registro são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, determinando a *exclusão* do outro". Já "quando, ao contrário, não são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, concedendo *graduação* inferior ao outro". Esclarece sua tese explicando que no caso da propriedade, firma a posição o primeiro que se apresentar e tiver seu título inscrito, ao passo que na hipoteca, por exemplo, firma a posição o primeiro que se apresentar e tiver seu título inscrito, conferindo ao outro o segundo grau. Conclui dizendo que "a prioridade é *exclusiva*, quando os direitos são incompatíveis, e *gradual*, quando são compatíveis" (CARVALHO, 1982, p. 217).

Orlandini Neto entende que o princípio da prioridade foi mantido no Código Civil de 2002, mas aparentemente apenas para a hipoteca. Entende ainda que é preciso uma justificativa para aplicar referido princípio também para os outros direitos reais, já que a lei, apenas ao cuidar da hipoteca, é que menciona que o número de ordem no protocolo determina a prioridade, e esta, a preferência (art. 1.493, parágrafo único). Segue o raciocínio com a referência ao art. 1.227, do mesmo diploma legal, que nos remete aos artigos 1.245 a 1.247, sendo que o art. 1.246 diz que o registro é eficaz desde a data da prenotação. Ensina "que a constituição e a transmissão dos direitos reais por ato entre vivos é eficaz desde a data da prenotação" (ORLANDINI NETO, 2003, p. 36).

O autor acrescenta que, mesmo que não expressamente, haverá preferência entre os títulos contraditórios, daquele que for

⁴ Os autores apresentam duas exceções à regra, constantes dos arts. 1.494 e 1.495, ambos do Código Civil.

lançado com numeração mais baixa no Livro Protocolo. Exemplifica citando o caso de disputa entre uma compra e venda e uma hipoteca, supondo que se aquela já estiver prenotada, impossibilitará o registro da hipoteca. Se a hipoteca receber número de ordem mais baixo no protocolo, a compra e venda será registrada, mas o imóvel estará hipotecado.

Conclui ensinando que, "como se vê, ainda que sem regra explícita, infere-se do sistema que o princípio da prioridade aplica-se a todos os direitos reais constituídos ou transferidos por atos entre vivos" (ORLANDINI NETO, 2003, p. 37).

Ao tratar sobre o art. 1.245, Silva (2002) ensina que há uma ligação estabelecida pelo legislador entre título e registro, o que reforça, assim, a tese de que a alienação é um ato complexo, que se inicia com a lavratura do título e se encerra com o registro. Ensina também que um título sem registro gera apenas obrigação pessoal, não se opondo a terceiros. E segue:

Bem a propósito, convém esclarecer que o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao Oficial e este o prenotar no protocolo, tal como prescreve o artigo 1.246 e já determinava o velho Código. [...] Diante dos termos do artigo 1.246, acima mencionado, claro está que não é apenas por questão de ordem que o artigo 182, da Lei nº 6.015/73, determina o apontamento do título no protocolo no momento de sua apresentação. Como se infere, a finalidade da prenotação não é apenas determinar a preferência de um título em relação a outro, mas, também, garantir a eficácia dele a partir do seu ingresso (SILVA, 2002).

Carvalho (1982) explica que, depois de prenotados os títulos, tem início a fase da seleção, que os separa em dois grupos, o dos inscritíveis e o dos não inscritíveis. A seleção coloca os títulos em "estado de pendência", que somente cessa quando são inscritos ou devolvidos aos interessados, depois de cancelada a respectiva prenotação. Distingue, com maestria, a prenotação no protocolo da inscrição preventiva no livro de inscrição, já que a primeira "arma o estado de suspensão para um direito *não inscrito*, ao passo que a inscrição preventiva o instaura para um *direito inscrito*" (CARVALHO, 1982, p. 393).

Como entre a prenotação e a inscrição há uma fase de seleção, muitos títulos prenotados não chegarão a ser inscritos. Salieta que o título no protocolo valerá ordinariamente trinta dias, prazo este marcado para que o apresentante do título, por exigência do registrador, o ponha de acordo com a lei (CARVALHO, 1982, p. 396). Nesse sentido o art. 205 da Lei nº 6.015, que estabelece:

Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Em síntese do que foi até o momento abordado, trazemos breves notas sobre o tema, escritas pelo ilustre professor Ceneviva (2009, p. 433):

O número de ordem e a prenotação são indicados pela lei em separado. Dizem respeito, porém, ao mesmo objetivo, de fazer prevalecer a prioridade do direito real. *Prenotação* é assentamento prévio, no protocolo. Assegura precedência do direito real ao qual o título se refere. Seus efeitos destinam-se a vida efêmera; cessam em trinta dias se o interessado se omitir no atendimento de exigências legais opostas pelo oficial. Se, entretanto, o registro for cumprido, a precedência do direito real começa com a prenotação. Declarada dúvida pelo serventuário e julgada esta improcedente, o registro vale desde a data da prenotação.

Percebemos que, entre os Registros Públicos, o que tem a competência para o registro das incorporações imobiliárias é o Registro de Imóveis. Pelos dispositivos trazidos, observamos que o que aparentemente concede a eficácia *erga omnes* é o registro, e não o arquivamento. Como bem ensina Carvalho (1982), após a prenotação, vai haver uma seleção, de forma que alguns títulos poderão ser inscritos e outros não, ficando estes em "estado de pendência". Porém, a prática demonstra que, ainda que atendam todos os requisitos legais para o registro, pode ocorrer de o título ficar aguardando apenas a sua vez de ser lançado na citada matrícula, como veremos a seguir.

2 Certidão de prenotação

Logo que ingressa no Registro de Imóveis, o título deve ser prenotado. Como visto, a prenotação se opera mediante a inscrição no Livro I, de Protocolo, do número de ordem, da data da apresentação, do nome do apresentante, da natureza formal do título e dos atos que formalizar, resumidamente mencionados. Esses requisitos vêm expostos no art. 175 da Lei nº 6.015.

Uma vez prenotado, o título será encaminhado para verificação de seus requisitos e possibilidade de registro. Contando todos os elementos necessários, o título será registrado; caso contrário será devolvido ao apresentante com uma nota de impugnação. Quando atendidos todos os itens da mencionada nota, devolvidos os documentos ao Ofício Imobiliário, este procederá no respectivo registro.

Pelos artigos mencionados até o momento, podemos observar que os efeitos da prenotação garantem a eficácia do registro, sendo a mesma *ex tunc*. Por exemplo, se o título ingressa no Registro de Imóveis (sendo prenotado) no dia 5 de agosto e é registrado no dia 25 de agosto, a eficácia desse registro conta-se a partir do dia 5.

Assim, em tese, poderíamos pedir certidão de prenotação de todos os títulos que já foram prenotados no Livro I. As razões para que alguém assim o fizesse poderiam ser as mais diversas possíveis.

O fato é que, com o passar do tempo e com a evolução dos negócios jurídicos (e especialmente dos negócios imobiliários), criou-se uma certidão de prenotação com efeitos bem direcionados às transações imobiliárias, principalmente no que toca à liberação de crédito junto às instituições financeiras em incorporações imobiliárias.

É comum que o financiamento da obra, objeto de incorporação imobiliária, esteja vinculado a fases do processo, como a compra do terreno, protocolo no Registro de Imóveis e o respectivo registro, entre tantas outras que podem motivar a liberação do crédito.

Nesse sentido, para poderem receber o crédito relativo a uma parcela da obra, a praxe demonstra que existe uma certidão de prenotação que certifica que os documentos estão de acordo com a legislação, aguardando apenas a sua vez para serem registrados. Isso demonstra, como visto, que a eficácia do registro inicia da data em que o mesmo foi prenotado, ainda que o registro propriamente seja efetuado dias depois.

Essa certidão de prenotação assumiu uma função muito importante na atualidade, visto que os incorporadores têm um forte cronograma de andamento das obras e eventual demora no registro pode causar imensos prejuízos.

Na realidade, a certidão de prenotação, independente do título ao qual se refira, atesta que o documento foi prenotado, mas nem sempre vai certificar que o mesmo está apto para o registro. Por isso a novidade dessa "modalidade" de certidão, que possivelmente tenha sido criada com o objetivo de ajudar os incorporadores a terem seus créditos liberados e, quando atesta que o título foi prenotado, garante que está apto para o registro.

Transcrevemos a seguir uma certidão de prenotação fornecida por um dos Registros de Imóveis de Porto Alegre, a fim de clarear a compreensão deste estudo.

Certifico que, revendo os livros deste Serviço, verifiquei constar que deu entrada em ____, prenotado sob nº ____, com retorno em ____, um requerimento datado de ____, referente a um pedido de registro de incorporação imo-

biliária de um condomínio residencial denominado ____, em nome de ____, CNPJ ____, com sede em ____, a ser construído sobre o terreno de matrícula nº ____. Dito instrumento encontra-se em condições legais de registro, aguardando apenas a sua vez de ser lançado na citada matrícula. Dou fé.

Resta bem claro que o registrador entendeu estar completa a documentação, aguardando para o registro apenas "a sua vez de ser lançada". Em um caso específico que tivemos, de posse dessa certidão, a incorporadora conseguiu a liberação da parcela do financiamento da obra e iniciou a venda das futuras unidades autônomas.

Ainda sobre o tema, alguns artigos da Lei nº 6.015 que contribuem para o estudo, referentes ao processo do registro:

Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

Art. 183 - Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação.

Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Art. 191- Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Segundo entendimento de Nery Junior e Nery (2009, p. 966), "o Código Civil celebra o princípio da prioridade pela apresentação e conseqüente prenotação do título. Não importa a data do registro, seus efeitos se operam *ex tunc*, ou seja, a partir da data da prenotação do título no protocolo".

O Conselho Nacional de Justiça, ao se manifestar sobre o Ato Conjunto 36/2009 - Aviso TJ 05/2009 - Restabelecimento Ato Executivo Conjunto 27/99 - Resolução 15/99 - Conselho Magistratura - Incompetência, fez uma ponderação cuja parte que nos serve para este estudo segue aqui exposta:

É assente na doutrina e jurisprudência que, preenchidos os requisitos ditados pela legislação, não há como denegar a prenotação ao título que se apresenta perante o registrador. No entanto, quais seriam os requisitos legais para a prenotação? São, na verdade, apenas dois: a) a apresentação do título na serventia registral para a efetivação do registro; b) realização dos

emolumentos devidos pelo registro, acaso não se trate de ato gratuito.

Quanto ao primeiro requisito, o ato de prenotar deve considerar a necessária existência, ao menos potencial, de direito real e a consistente vontade de fazê-lo valer contra terceiros. Quanto à questão do depósito prévio dos emolumentos, até em razão da responsabilidade dos cartorários pela sua realização, prevista no artigo 217 da LRP, cuida-se, da mesma forma, de requisito para a prenotação.

Na verdade, a exigência de requerer o depósito prévio dos emolumentos por ocasião da prenotação é dever do registrador, sob pena de obrigar-se ao registro do título, e de recolher adequada e obrigatoriamente todas as verbas devidas mesmo sem perceber os emolumentos e taxas. Isto porque, como se sabe, não há como devolver título prenotado que esteja apto para o registro. Interessa a ordem pública que os títulos aptos ao registro, acaso prenotados, tenham seus registros concluídos (BRASIL, 2009, p. 7).

A decisão apresenta um ponto de vista interessante, no que diz respeito à necessidade de serem registrados os títulos prenotados, considerando o interesse público. De fato, a Lei nº 6.015 estabelece que os Registros Públicos devem observar a segurança, a autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos. É interesse de toda a sociedade que o Ofício Imobiliário se aproxime da realidade, isto é, que os dados ali arquivados estejam de acordo com os fatos mencionados.

3 Julgados envolvendo a prenotação

No sentido dos efeitos da prenotação, trazemos interessante julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, em Apelação Cível nº 193.620.4/9-00, julgada em 21/8/2007 pela 9ª Câmara de Direito Privado, cuja ementa é a seguinte:

Ação Pauliana - Extinção com resolução do mérito - Decadência - Art. 178, § 9, V, "b", do CC 1916 - Inconformismo - Desacolhimento - Termo inicial contado da data da prenotação do título no registro de imóveis - Arts. 533 e 534, do CC 1916, e 182, 183 e 186, da Lei n.º 6.015/73 - Sentença confirmada - Recurso desprovido (BRASIL, 2007b).

No caso em tela, o apelante Banco do Brasil S.A. sustentou que a data de início da fluência do prazo decadencial seria a do registro do contrato de compra e venda do imóvel, e não a de sua prenotação. Alegou que teriam cessado os efeitos da prenotação pela demora de mais de trinta dias para atendimento das exigências

as feitas pelo cartório, incidindo, no caso, o artigo 205 da Lei nº 6.015/73.

O Tribunal entendeu que a sentença não deveria ser reformada, pois teria sido consumada a decadência.

In casu, o título havia sido apresentado em cartório, para registro, no dia 8/12/1995, sendo nessa data recepcionado pelo oficial. Entendeu o juízo *ad quem* ser esse o termo inicial do prazo decadencial. Ainda, foi decidido que não houve prova de que foram feitas exigências, razão pela qual afastado o art. 205 da Lei nº 6.015. Entendeu o Tribunal que a "justificativa para a validade da prenotação encontra-se na sua publicidade, pois, enquanto não caducar, sua existência torna público o contrato de compra e venda" (BRASIL, 2007b).

Em conclusão, recepcionado o contrato de compra e venda pelo cartório em 8/12/1995, teria iniciado a fluência do prazo de quatro anos previsto pelo artigo 178, § 9º, V, "b", do Código Civil de 1916, escoando-se em 8/12/1999. Tendo sido ajuizada a demanda em 9/12/1999, "inevitável a extinção do feito, pois o direito do apelante já estava fulminado pela decadência" (BRASIL, 2007b).

Não se deve confundir a prioridade do título, recém-abordada, com outros dois conceitos, quais sejam, preferência dos direitos reais e prenotação no Protocolo. Para ilustrar, vejamos decisão do STJ, no Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 110085, julgado em 20/4/1999 pela 4ª Turma:

AGRAVO. REGISTROS PÚBLICOS. PRENOTAÇÃO. Ausência de questionamento quanto aos temas de que tratam os arts. 167, 169 e 172 da Lei de Registros Públicos. As normas dos arts. 182 e 186 da Lei nº 6.015, de 31.12.73, dizem respeito ao número de ordem dos títulos apresentados em cartório. Só com a prenotação não se opera o efeito "erga omnes".

Fundamento expendido pelo V. Acórdão que, de resto, não é objeto de impugnação hábil pelo recorrente. Agravo desprovido (BRASIL, 1999).

A seguir, decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro na Apelação Cível nº 8230/2007, julgada em 2/10/2007 pela 9ª Câmara Cível:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA SUSCITADA PELA DELEGATÁRIA QUANTO AO INÍCIO DO PRAZO DA PRENOTAÇÃO DO TÍTULO APRESENTADO A REGISTRO. - O art. 205 da Lei de Registros Públicos é explícito quanto ao início do prazo da prenotação. Ele começa a partir do seu lançamento no Protocolo, terminando, após trinta dias. Cessam os efeitos da prenotação se o título não tiver sido registrado por

omissão do interessado em atender às exigências legais. - Apelo provido (BRASIL, 2007a).

É interessante a decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal na Apelação Cível nº 20000150046874APC, acórdão nº 329.240, julgada em 5/11/2008 pela 4ª Turma Cível, que traz em seu inteiro teor questão acerca da perda dos efeitos da prenotação, cuja ementa é a seguinte:

CIVIL - PROCESSO CIVIL - PEDIDO DE CANCELAMENTO DE PREENOTAÇÃO DE TÍTULO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE - IMPROVIMENTO DO RECURSO.

1. Não faz sentido o cancelamento da prenotação do título, pelo decurso do prazo para atendimento de exigências feitas pelo registrário, para dar ensejo a nova prenotação do mesmo título, bastando que se cumpra as exigências. 2. Apelo improvido. Unânime (BRASIL, 2008).

No caso, o inventariante de espólio requereu o cancelamento da prenotação afirmando que a mesma já perdera a eficácia, nos termos do art. 205 da Lei nº 6015. O Oficial do Cartório do 1º Ofício argumentou que a lei não prevê o cancelamento automático, que ocorre apenas nos casos trazidos pelo art. 250 da referida lei.⁵ O acórdão reproduziu entendimento do magistrado de 1º grau, do qual retiramos trecho e colacionamos a seguir:

A prenotação, por seu turno, tem a finalidade de dar cumprimento a princípio caro à sistemática registral - o da prioridade (art. 181 da LRP) - mercê do qual prevalece o direito real sobre o imóvel na ordem que o respectivo título aporta ao registro.

Não se pode confundir, ao meu ver, cessação dos efeitos da prenotação - pela qual o título primeiro apresentado perde sua precedência em relação a outros que tenham sido apresentados ou outros que no futuro se apresentarão - com o cancelamento da mesma.

Em síntese: a circunstância de o título não ter sido registrado no prazo de 30 dias tem apenas o efeito de fazer cessar a ordem de prioridade do mesmo, de tal arte que, posteriormente, não poderá o apresentante primitivo se prevalecer de sua prenotação, em face de outro. Ou por outra: não se pode confundir o plano da existência - pois a prenotação não deixa de existir - com a perda de seu efeito básico (plano da eficácia), que é a prioridade do título anteriormente apresentado.

⁵ " Art. 250. Far-se-á o cancelamento: I- em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; II- a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; III- a requerimento do interessado, instruído com o documento hábil."

Posto isto, é relevante notar que o cancelamento judicial da prenotação só se daria se houvesse algum vício que pudesse implicar na providência. [...] A circunstância de ter sido apresentado por outra pessoa, que até esta data não terá cumprido as exigências do Oficial, não importa: se agora a interessada primitiva não mais existe, o espólio poderá dar continuidade ao registro, a teor do que prescreve o art. 217 da Lei de Registros Públicos, bastando atender às exigências anteriormente feitas ou, caso as tenha por impertinentes, requeira seja instaurado o procedimento de dúvida (BRASIL, 2008).

O julgado trata de uma diferenciação importante, qual seja, a cessação dos efeitos da prenotação e o cancelamento da mesma. Vai haver a cassação dos efeitos quando, dentro de trinta dias, o título não houver sido registrado (e isso faz cessar, como bem explica a decisão, a ordem de prioridade do mesmo). Já o cancelamento só vai ocorrer nos casos previstos no art. 250 da Lei nº 6.015, já abordado acima.

Conclusão

O Registro de Imóveis tem um desafio, que surge em razão da velocidade das negociações e do crescente interesse das empresas em vender imóveis em fase de incorporação, isto é, ainda na planta.

O regramento dado às incorporações imobiliárias serviu como forma de aumentar a segurança dos adquirentes das futuras unidades autônomas, que, vendo uma série de documentos arquivados no Registro Público competente, passaram a confiar mais na seriedade do negócio e na solidez da empresa incorporadora.

Mas o verdadeiro desafio fica evidente quando, ao mesmo tempo em que devem ser ágeis, devem os Registros Públicos, e aqui especialmente o Registro de Imóveis, prezar pelos seus princípios basilares, entre os quais se encontra o da segurança jurídica.

Houve um aumento de programas sociais, como o Minha Casa, Minha Vida, entre outros, que facilitaram a aquisição da propriedade imobiliária, reduzindo inclusive os emolumentos cartoriais e deram mais agilidade ao procedimento como um todo. O Registro de Imóveis, assim, deve se adequar a essa nova realidade social.

Condicionar a venda de unidades autônomas e a liberação de crédito às incorporadoras mediante apenas o registro da incorporação vai na contramão do que vivemos hoje. Estando todos os documentos arquivados e em condições de registro, apropriada é a emissão da certidão de prenotação, que habilita o incorporador a seguir com as demais etapas do negócio.

Cabe salientar que buscamos esclarecer alguns conceitos trazidos pelo ordenamento jurídico e pela Lei dos Registros Públicos no que tange à prenotação, prioridade e preferência. Em resumo, a prenotação ocorre quando o título ingressa no Ofício Imobiliário e é inscrito no Livro I, de Protocolo. Quanto à prioridade, poderíamos dizer que estaria relacionada com o momento de apresentação do título; um título apresentado antes de outro terá prioridade na prenotação. Por fim, fala-se na preferência dos direitos reais, isto é, a preferência na ordem da efetivação do registro.

Assim, nos parece acertada a decisão proferida pelo STJ em julgamento datado de 1/12/1997 no Recurso Especial 134815, conforme se vê abaixo:

Penal. Contravenção. Economia Popular. Compra e Venda. Arquivamento de documentos. Registro Imobiliário. Prenotação. 1. Procedendo a empresa incorporadora ao arquivamento no registro imobiliário dos documentos necessários à alienação das unidades residenciais, comprovado através da prenotação, não resta configurada a infração prevista nos arts. 66, I da lei 4.591/64 c/ c 69 do Código Penal. 2. Recurso não conhecido (BRASIL, 1997, grifos nossos).

A decisão vai ao encontro do que sustentamos neste estudo, no sentido de que bastaria o arquivamento dos documentos exigidos pela Lei nº 4.591, para as incorporações imobiliárias, para que fosse fornecida a certidão de prenotação e, assim, realizados os demais atos previstos no cronograma do incorporador. Vimos que a certidão de prenotação pode ser solicitada de qualquer documento que tenha sido prenotado. Nesse sentido, não haveria infração por parte da incorporadora se iniciasse a venda das futuras unidades autônomas tendo em mãos apenas a certidão de prenotação.

Referências

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Procedimento de Controle Administrativo nº 200910000012863. Requerente: Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro - ANOREG - BR. Requerido: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Relator: Conselheiro Felipe Locke Cavalcanti. Brasília, DF, 2009. Disponível em: <<http://docs.google.com/>

[https://www.cnj.jus.br/ecnj/download.php%3Fnum_documento%3D1+procedimento+DE+CONTROLE+ADMINISTRATIVO+N.%2%B0+200910000012863&hl=ptBR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEEsGMrGalP544gYz4IXKQn6LsPrw0HOOfNs9r7-eVzrhnu9GwCz_VizotVN87M3UN2K_wtNS2HiiBioMMeluWWQGaMoEc5fxsGbCW62vpukmNfjKiVYOkNjWefUIOtMGZfXQ_IHst&sig=](https://www.cnj.jus.br/ecnj/download.php%3Fnum_documento%3D1+procedimento+DE+CONTROLE+ADMINISTRATIVO+N.%2%B0+200910000012863&hl=ptBR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEEsGMrGalP544gYz4IXKQn6LsPrw0HOOfNs9r7-eVzrhnu9GwCz_VizotVN87M3UN2K_wtNS2HiiBioMMeluWWQGaMoEc5fxsGbCW62vpukmNfjKiVYOkNjWefUIOtMGZfXQ_IHst&sig=viewer?a=v&q=cache:g2Azx6fTrNUJ:https://www.cnj.jus.br/ecnj/download.php%3Fnum_documento%3D1+procedimento+DE+CONTROLE+ADMINISTRATIVO+N.%2%B0+200910000012863&hl=ptBR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEEsGMrGalP544gYz4IXKQn6LsPrw0HOOfNs9r7-eVzrhnu9GwCz_VizotVN87M3UN2K_wtNS2HiiBioMMeluWWQGaMoEc5fxsGbCW62vpukmNfjKiVYOkNjWefUIOtMGZfXQ_IHst&sig=)

AHIEtbRAIghttquLko66VtTRiYhnYJrHQA>. Acesso em: 20 jan. 2011.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 110085. Agravante: Banco do Brasil S.A. Agravado: Banco do Estado do Paraná S.A. Relator: Ministro Barros Monteiro. Brasília, 20 de abril de 1999. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=prenota%E7%E3o+e+registro&&b=ACOR&p=true&t=&l=10&i=8>>. Acesso em: 4 nov. 2010.

_____. _____. Recurso Especial nº 134815. Recorrente: Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Recorrido: Márcio Antonio Carlos Machado. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Brasília, 1 de dezembro de 1997. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=prenota%E7%E3o+e+registro&&b=ACOR&p=true&t=&l=10&i=10>>. Acesso em: 4 nov. 2010.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Apelação Cível nº 20000150046874APC. Apelante: espólio de Candida Marcelino de Queiroz rep/inventariante Sebastião Gomes de Souza. Apelado: Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Relator: Desembargador Estevam Maia. Brasília, 5 de novembro de 2008. Disponível em: <<http://tjdf19.tjdf.tjus.br/cgi-bin/tjcg1?NXTPGM=jrhtm03&ORIGEM=INTER&PGATU=329240&1=&ID=203262383&OPT=&DOCNUM=1>>. Acesso em: 05 jul. 2011.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação Cível nº 8230/2007. Apelante: Antonio Pereira Duarte. Apelado: Awa Petróleo Ltda. Relator: Desembargador Joaquim

Alves de Brito. Rio de Janeiro, 2 de outubro de 2007a. Disponível em <<http://srv85.tjrj.jus.br/ConsultaDocGedWeb/faces/ResourceLoader.jsp?idDocumento=0003040819111813EABAE7A0AAB7B39536758047C3542E5C>>. Acesso em: 14 jan. 2011.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação nº 193.620.4/9-00. Apelante: Banco do Brasil S.A. Apelados: Roberto Filipelo e outros. Relator: Desembargado Grava Brazil. São Paulo, 21 de agosto de 2007b. Disponível em <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsgetArquivo.do?cdAcordao=975938&vCapcha=Rxyi>>. Acesso em: 14 jan. 2011.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**: Comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015/73, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 3.ed. rev.e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CENEVIVA, Walter. **Lei do Registros Públicos Comentada**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA. Consolidação Normativa Notarial e Registral, instituída pelo provimento nº 32/06-CGJ, atualizada até o provimento nº 002/2011-CGJ. **SEDOC** - Serviço de Documentação e Divulgação da CGJ, Porto Alegre, 2011. Disponível em: <http://www1.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR_CGJ_Janeiro_2011_Prov_02.pdf>. Acesso em: 19 jan. 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registro de Imóveis**. 7.ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado** - parte especial, tomo XI. 4.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. 7.ed. rev., ampl. e atual. até 25.08.2009. São Paulo: RT, 2009.

ORLANDINI NETO, Narciso. O Registro de Imóveis e o Novo Código Civil. **Boletim do IRIB em Revista**, n. 310, maio/jun. 2003. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/boletim/bir-detalle.php?bir=34>>. Acesso em: 20 jan. 2011.

SILVA, Ulysses da. **O Código Civil (Lei nº 10.406, de 10/01/02) e o Registro de Imóveis**. IRIB - 2002. Não paginado. Disponível em: <http://www.14ri.com.br/cc_e_ri.htm>. Acesso em: 20 jan. 2011.

SWENSSON, Walter Cruz; Swensson Neto, Renato; Granja Swensson, Alessandra Seino. **Lei dos Registros Públicos Anotada**. 4.ed. rev., atual. e aum. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2006.