



Decisão Nº 12888/2022 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

## DECISÃO

Ementa: PROCEDIMENTO NORMATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. VERIFICAÇÃO DA VALIDADE DOS DOCUMENTOS. MARCO TEMPORAL. DATA DA PRENOTAÇÃO. VENCIMENTO OU ALTERAÇÃO NORMATIVA NO CURSO DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. IRRELEVÂNCIA. VIGÊNCIA DA PRENOTAÇÃO. EXIGÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO OU ALTERAÇÃO DE DOCUMENTOS. NÃO CABIMENTO.

### I - RELATÓRIO

Trata-se de **PROCEDIMENTO NORMATIVO** instaurado de ofício por esta Vice-Corregedoria para análise da validade de documentos sujeitos a prazo, tais como algumas certidões, na vigência da sua prenotação junto aos serviços de registro de imóveis.

Em síntese, são recorrentes as reclamações de usuários junto a esta Vice-Corregedoria no sentido de que são reiterados os casos em que um determinado documento, no momento da sua prenotação perante o Registro de Imóveis, encontra-se dentro do seu prazo de validade, mas que, dias depois, quando da sua efetiva análise pelo registrador, o prazo do documento já se encontra vencido. Segundo alegam os usuários, tal situação tem resultado em notas devolutivas com a exigência de renovação do documento vencido, gerando ônus diversos aos usuários e demora na realização dos registros.

A título de ilustração, verifica-se reclamação dessa natureza nos autos do processo 22.0.000054311-3, no qual o usuário, na manifestação de Id 3317806, relata:

"Protocoliei processo de registro no cartório do 7º ofício de notas e registros no dia 11.04, ocorre que o cartório deu prazo de 20 dias úteis para finalizar processo, e o mesmo por muita insistência minha faltando 1 dia para vencer esse prazo foi que pegou no processo para analisar alegando que a documentação estava vencida precisando atualizar novamente, mas só venceu porque esperaram vencer para poder notificar a devolução da documentação vencida (...)"

No referido processo, esta Vice-Corregedoria proferiu o Despacho Nº 58840/2022 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR (3404012), aduzindo que

“ciente que há informações de que várias serventias do Estado reputam fora do prazo as certidões quando o termo se esgota após o protocolo dos documentos, procedo com abertura de processo próprio para análise de padronização de entendimento em abstrato.”

É o que havia a relatar.

### II - FUNDAMENTAÇÃO

A solução para a questão em exame passa, antes de tudo, pela compreensão do procedimento registral fixado pela Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). Do referido diploma legal extrai-se que o processo do registro contempla basicamente as seguintes etapas:

**1º) Prenotação do título**, que consiste na sua apresentação à serventia e lançamento no Livro nº 1 - Protocolo (conforme art. 182 da LRP);

**2º) Qualificação registral**, que diz respeito ao exame de aptidão jurídica do título para fins de registro ou averbação;

**3º) Registro ou averbação**, caso, obviamente, o resultado da qualificação tenha sido positivo (conforme art. 188 da LRP).

Dito isso, faz-se necessário observar que, para realizar a qualificação registral, a serventia extrajudicial dispõe, em regra, de um prazo de 10 (dez) dias úteis contado da data da prenotação, findo o qual efetuará o ato registral ou emitirá nota devolutiva, conforme vigente redação do já citado art. 188. E, mesmo na hipótese de emissão de nota devolutiva, é assegurado ao usuário a reapresentação do título com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente, devendo esse reingresso ocorrer na vigência da prenotação, que, em regra, segue o prazo de 20 (vinte) úteis dias da data do seu lançamento no Protocolo. Não ocorrendo essa reapresentação no aludido prazo ou caso não sejam atendidas as exigências já formuladas, cessarão os efeitos da prenotação, conforme art. 205 da LRP, com o consequente arquivamento do procedimento.

Feita tal explanação, importa destacar que o serviço de registro de imóveis é regido pelo princípio do *tempus regit actum*, segundo o qual os requisitos do registro devem estar preenchidos na data da **prenotação** do título. Em outros tempos, ainda que o registro não seja efetuado na data da prenotação, como se verifica na maioria dos casos (dado o período de tempo necessário para o exame do título por parte da serventia), **é a data do seu lançamento no Protocolo o marco temporal de aferição da validade dos documentos apresentados.**

Nesse sentido posicionam-se a doutrina e jurisprudência pátrias. Senão, vejamos:

“Todos os títulos apresentados para registro (judiciais ou extrajudiciais) estão sujeitos aos requisitos formais vigentes **à época da apresentação ao Registro de Imóveis (prenotação)**, não importando a época em que foram lavrados.” (Vitor Kümpel, 2020, p. 314)

"Outrossim, há que se observar que, em atenção ao princípio do *tempus regit actum*, o título sujeita-se à lei vigente e/ou à situação do imóvel **ao tempo de sua apresentação para registro** (Apelação Cível nº, [115-6/7](#), rel. José Mário Antonio Cardinale, nº [777-6/7](#), rel. Ruy Camilo, nº [530-6/0](#), rel. Gilberto Passos de Freitas, e, o de nº [0004535-52.2011.8.26.0562](#)).” (1VRPSP - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS: 0011855-98.2022.8.26.0100; DATA DJ: 26/05/2022; RELATOR: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad)

**Portanto, se um dado documento encontra-se válido na data em que ocorreu a prenotação, a posterior expiração do seu prazo de validade ou mesmo uma superveniente alteração normativa - se ocorridas na vigência da prenotação - são circunstâncias irrelevantes para o ato registral pretendido pelo usuário.**

E tal conclusão decorre basicamente de dois fundamentos: primeiro, porque o usuário não pode ser onerado pelo transcurso do prazo que a própria lei confere à serventia para a análise (qualificação) da documentação apresentada para fins de registro, sob pena de ofensa aos princípios da **razoabilidade** e da **eficiência** dos serviços públicos; e segundo, porque o Código Civil expressamente dispõe que:

**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.**

Em razão disso é que se afirma que **os efeitos do registro retroagem à data da prenotação**, lição recorrente na doutrina registral brasileira. Senão, vejamos:

**“O registro, todavia, retroage à data da prenotação,** sendo esta o marco inicial do procedimento registral. É a data da prenotação a que fixa as normas de regência registral, independente da data do contrato. **Logo, é a data da prenotação essencial para se definir a regência jurídico-registral aplicável ao registro pretendido, cabendo ao registrador a observância das normas relativas à data da prenotação,** e não do momento da lavratura do título.” (Vitor Kümpel, 2020, p. 314)

Nesse contexto, é inadmissível qualquer exigência no sentido da atualização de documentos sujeitos a prazo e porventura vencidos ou de alteração do teor dos títulos se, ao tempo da sua prenotação, os mesmos encontravam-se dentro do prazo de validade e de acordo com as normas então vigentes. Ao contrário, deve a serventia admitir tais documentos para fins de registro ou averbação, que, uma vez efetuado(a), surtirá efeitos retroativos desde a data da prenotação.

Por fim, cabe esclarecer que a exigência ora vedada diz respeito tão somente às situações em que a prenotação ainda se encontra vigente. Desse modo, caso a prenotação tenha sido encerrada na forma do art. 205 da LRP, a nova apresentação da documentação implicará em uma nova prenotação. Assim, será a data desta nova prenotação o marco temporal para aferição da validade dos documentos.

Do mesmo modo, é oportuno lembrar que o procedimento de mero exame e cálculo de emolumentos (comumente também chamado de "pré-análise") não se confunde com a prenotação e tampouco goza dos efeitos desta. Sendo assim, a vedação ora determinada possui aplicabilidade somente quando se tratar de prenotação, e não para fins de exame e cálculo de emolumentos.

### III - DISPOSITIVO

Diante do exposto, **determino** que as Serventias Extrajudiciais de Registro de Imóveis do Piauí que, quando da realização da qualificação registral, se abstenham de exigir a atualização de documentos sujeitos a prazo e porventura vencidos ou a alteração do teor dos títulos se, ao tempo da sua prenotação, os mesmos encontravam-se dentro do prazo de validade e de acordo com as normas então vigentes.

Considerando a relevância jurídica e o interesse geral da matéria ora abordada, bem como a necessidade de padronização sobre o tema, **confiro à presente decisão caráter NORMATIVO**, nos termos do art. 24, I, da Lei Complementar nº 234/2018 do Estado do Piauí.

Cientifique-se, via ofício-circular, todas as serventias extrajudiciais com atribuição de registro de imóveis no Estado do Piauí.

Visando à efetiva publicidade e à fiscalização da aplicabilidade da presente decisão, determino a cientificação das seguintes entidades:

**Associação dos Notários e Registradores do Piauí (ANOREG/PI);**

**Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Piauí (OAB/PI);**

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Piauí (CRECI/PI);**

**Conselho Regional de Engenharia do Piauí (CREA/PI);**

**Sindicato da Indústria da Construção Civil de Teresina (SINDUSCON Teresina)**

Teresina-PI, data registrada no sistema eletrônico

**Desembargador JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO**  
**Vice-Corregedor Geral de Justiça do Estado do Piauí**



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho**, Vice-Corregedor, em 30/09/2022, às 16:09, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando



o código verificador **3665466** e o código CRC **26680B4C**.