

SOBRE A QUALIFICAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS*

RICARDO HENRY MARQUES DIP

Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Acadêmico da Real de Jurisprudência e Legislação de Madrid.

SUMÁRIO: Introdução - Do conceito de qualificação - Do conceito específico de qualificação registral - A qualificação, enquanto decisão prudencial - A qualificação e os princípios registrais - Outras características da qualificação registrária - Natureza jurídica da qualificação registral - Supostos e limites gnoseológicos da qualificação registral - Consideração analítica do juízo qualificador - Qualificação dos títulos judiciais - Agentes, prazos e recursos da qualificação registral – Breve anotação crítica - Nota final - Obras a que o texto remete.

“Já por diversas vezes imaginei escrever um romance sobre a aventura dum yachtsman inglês que em virtude de cometer um ligeiro erro de cálculo na sua rota, veio a descobrir a Inglaterra, sob a impressão de que se tratava duma nova ilha nos mares do Sul.
(...)

“O homem do iate pensou que era o primeiro a encontrar a Inglaterra, e eu pensei que era o primeiro a encontrar a Europa. Tentei, por mim próprio, encontrar uma heresia e, quando já lhe tinha dados os últimos retoques, descobri que se tratava de ortodoxia”
(Chesterton, Ortodoxia).

“Zolli comparava a sua conversão à experiência de alguém que passeia na fronteira do seu país e de repente se encontra

* Contribuição aos estudos do XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Encontro Elvino Silva Filho), realizado em Maceió-AL, no período de 21 a 25.10.1991.

em uma terra nova, embora a paisagem não mude”
(Tommaso Ricci, a propósito da conversão de Israel Zolli – 30 Dias, março de 1991).

*“... como siempre en los momentos que suelen preceder a las épocas de creatividad,
la ciencia se vuelve sobre sí misma. Indaga en el sentido de su propia tradición...”*
(Zuleta Puceiro, Teoría del Derecho).

Introdução

Ao elaborar este pequeno trabalho como contribuição aos estudos do XVIII Congresso dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil esbarrei no volume de informações relativas à matéria a que me dediquei – a qualificação registral. Bastaria dizer que só um dos livros de Chico y Ortiz a respeito do tema (*Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales*) possui quase setecentas páginas; demais, a bibliografia a que tive acesso, em boa medida graças à contribuição de Sylvio Paulo Duarte Marques, reúne dezenas de livros e estudos autônomos; por fim, os julgados que pude examinar, em parte por mim pesquisados e classificados ao longo de seis anos, noutra parte admiravelmente ordenados por Jersé Rodrigues da Silva, superam o milheiro! Que fazer com tanta documentação, com essa massa informativa tamanha, ao lado de uns indeclináveis deveres de meu estado familiar e profissional, a cortar-me o tempo propício à consideração detida de tudo isso?

Felizmente, não é caso nunca de um cultivo feiticista da informação – *o cult of information* a que se referia Roszak: antes, é preciso considerar, explica-o Pérez Luño (11), a “radical historicidade do fenômeno jurídico”, impondo aos estudiosos do direito a tarefa irrenunciável de “contribuir a hacer fluida la comunicación entre la experiencia jurídica y el contexto temporal en el que ésta se produce y desenvuelve”. Este meu sábio amigo e mestre que foi Alexandre Correia costumava recordar, com uma indisfarçável ironia contra os idealismos, a estória de um conjeturável tratado alemão sobre os elefantes: seus doze volumes de duas mil folhas cada, versando a geografia dos lugares em que o elefante pode viver e a geografia dos locais em que ele não pode viver, os alimentos que o elefante pode comer e todos os alimentos que ele não pode comer,

concluía-se com uma pequena anotação: “não foi possível comprovar a existência dos elefantes”. Lembra-me aqui, ainda, que Lorca Navarrete alude a um pensador português, Francisco Sanchez, que, em fins do século XVI, representava o mais genuíno ceticismo filosófico: *quod magis cogito, magis dubito*. (De minha parte, não devo sucumbir à tentação de que, quanto mais me documente, menos escreva.) Reconhecer, ao contrário, que os saberes jurídicos, tributários de muitos métodos, se encontram singularizados na história, num “perene delineamento de problemas e soluções”, como disse López de Oñate (63), é admitir a realidade, a concretude, a singularização histórica do direito, sem com isto fechar a mente, numa atitude historicista, à verdade dos princípios da sindérese, universais e com conteúdo objetivo, e à de conclusões da ciência moral. Ao reverso, abrir-se aos problemas reiteradamente propostos e a suas soluções históricas, para neles também apreender o permanente e fundamental, é abrir a ciência à própria tradição (Zuleta Puceiro), esse “passado que sobrevive e tem virtude para fazer-se futuro” (Vítor Pradera). Assim, é de algum modo útil, aqui e agora, considerar a experiência jurídica nacional da qualificação registrária, exatamente para buscar, em seus problemas e soluções históricos, sua conformação tradicional, sua “permanência no desenvolvimento” (Antônio Sardinha).

Inclinado a minutar estas linhas, repito, vi-me então às voltas com a massa de informações doutrinárias e judiciais relativa à qualificação registral, como que a me cobrar um tempo de que eu não dispunha e a me acusar de descaso com sua autoridade e seu passado. Aprendi em Santo Tomás que as pessoas necessitadas de direção e de conselho sabem aconselhar-se a si mesmas, desde que em estado de graça, ao menos enquanto pedem conselho a outras pessoas, e são capazes de distinguir o bom do mau conselho (“*illi qui indigent regi consilio alieno saltem in hoc sibi ipsis consulere sciunt, si gratiam habent, ut aliorum requirante consilia, et discemant consilia bona a malis – Suma Teológica, IIa.-IIae., Q. 47, art. 14, ad secundum*). Nada impede que este conselho seja buscado por meios vários, entre os quais as leituras, e não encontro melhor indicação da maneira como devo *agora* agir diante do vulto de documentos que me entulham um pequeno escritório, do que com estas sábias palavras de Dínio Garcia (87): “o volume de informações contribui para a organização dos sistemas até um certo ponto. Ultrapassados determinados níveis a informação desorganiza, saturando os canais e aturdindo os destinatários”. Isso se aplica ao meu sistema intelectual, que tem

lá seus pobres modos e parece não poder controlar e ordenar “saberes aluvionais”, como disse Zuleta.

Por isso, dando de ombros, por ora, a parte do rico material informativo que compulsei – mas que não cito (com Vizcaíno Casas, caberia acrescentar: *con perdón*) –, aguardo que o talento e o engenho de outros complementem e suplementem as reflexões que aqui faço a meu modo.

* * *

A filosofia jurídica deve ser uma reflexão acerca dos fundamentos do direito, realidade e conceito especificados no gênero ético, e não uma sistematização ou do direito posto ou de intentos dialéticos de modificação social (o que não vai além de uma *instrumentação poiética*). Observa Zuleta que a *nova* filosofia “progride” sobre a base de recusas da tradição; por isso, indagação que se esclerosa com a rigidez de uma constante obsessão do novo, “reivindica para si um tipo de autoridade subtraída por princípio à crítica”. Encontramo-nos com a “fixação obsessora do tempo que passa”, *a cronolatria epistemológica* a que se referiu Maritain no *paysan de la Garone*.

O resultado é o relativismo, o ceticismo, a ética de situação e o *direito de situação*, em suas manifestações irracionalistas que se apóiam, freqüentemente, em politicismos totalizantes – como é o caso da corrente do direito alternativo, tão caro às linhas *liberacionistas* contemporâneas que, sob rótulo teológico, estão fortemente influídas de ideologia marxista.

O direito atual e sua filosofia são produtos de uma profundíssima crise: a laicização do direito – que se poderia enraizar em Grotius e Hobbes – responde à mais ampla talvez secularização de todos os tempos, em que se elabora e se procura impor, como produto cultural massivo, uma cosmovisão “formalmente desinteressada pelos problemas do sentido último da vida” (Zuleta). Respira-se a atmosfera despreocupada de indagações escatológicas, mas sempre como quem vive dentro de um balão de oxigênio, que a qualquer momento pode ser desligado: o “modelo” do homem coetâneo, do homem “do seu tempo” é o *homem uniforme*, o *homem mediocre* a que se refere Ingenieros, o *homem médio* de Ortega y Gasset, o que não ousa ter verdadeira personalidade, o que busca a metanóia suprema do igualitarismo: pensar, agir e viver como todos seus vizinhos pensam, agem e vivem, segundo o modelo (que lhe ensinam ser o) do Homem ahistórico, abstrato, impecável, funcionário admirável de um

admirável mundo novo. Seu direito é o produto arbitrário ou da vontade do legislador (normativismo) ou da vontade do juiz (irracionalismo judiciário): ali, a lei que lhe imponham, não importa com qual conteúdo; aqui, o resultado de uma consciência *fundante* de quem julga com descaso do direito positivo, das conclusões da ética e dos princípios sinderéticos; sempre, em todo caso, com o desprezo, ontológico ou ao menos gnoseológico, da ordem universal imposta por Deus Criador; muitas vezes ainda, confessando-se uma certa fé neopelagiana e virtualmente panteísta, credo que, no limite, para nada considera a dignidade do homem concreto, como o mostra, p. ex., em nossos dias, o número aterrador dos abortos provocados. O direito coevo, pois, corresponde a essa cosmovisão nihilista: agnóstico do justo, seu parâmetro – critério exterior – é, no extremo, o de uma ideologia totalizante que suplanta, ao cabo, o subjetivismo a que radicalmente se reduziria. Mas o processo de *saber* amparado nessa paradigma ideológico é um processo sociologicamente *vital*, de sorte que o parâmetro totalizante é ontologicamente fluido: não há princípios entitativos a considerar (se houvesse, romper-se-ia o agnosticismo), há somente resultados dialéticos artificialmente objetivantes (objetivação subjetivista, exógena, como critério de leitura casuística), suscetíveis de captação intuitiva. Daí o prestígio da ética de situação – muitas vezes empregada para a conciliação de correntes opostas, conjugadas num minimalismo ético, à base de uma intuição que, *hic et nunc*, redunde materialmente na admissão de uma verdade moral objetiva – e do *direito de situação*, fundado em decisões judiciárias, às quais se empresta um eminente caráter *criador*, nos limites dos casos decididos. Essa limitação ao caso configura, ademais, a única possibilidade “científica” do modernismo: a estendida tendência nominalista da ciência moderna não poderia mesmo deixar de atingir a ciência e a metodologia jurídicas, porque uma concepção filosófica manifestamente antiuniversalista não é idônea para superar os limites dos casos, que são, no fim, suas únicas realidades mensuráveis (realidades deficientes, que não se ligam de nenhum modo à realidade do universal), seus exclusivos fenômenos de captação – apreendidos como única objetividade epistêmica possível. Ora, a irrepetibilidade concreta dos casos propicia a convicção, de todo equivocada, de que as soluções jurídicas são pautadas pela concretude da situação: não somente a que, num certo plano, se desvela no nível fenomênico, com menoscabo das normas e do direito, “mas também a que, em definitivo, formula o suposto 'direito': a consciência do juiz,

consciência que ultrapassa seu caráter de imperativo fundamental da ação, para constituir-se em imperativo *fundante* da ação. De modo que não há norma exterior, como não há objeto outro de estimação que o próprio caso; assim como se poderia falar da moral de situação, surge um *direito de situação*, agravado por sua identidade com uma consciência fundante antiintelectual (pois se não há objeto universal...), ditada por intuições perceptivas ou emotivas” (cfr. nosso *Pequenas notas e Registros para a regulamentação dos Registros e das Notas*). Ib.: “Esse modernismo jurídico abdica, por força de sua lógica interna, do conhecimento das causas e dos princípios (e dos fins, portanto), remanescendo no âmbito de uma procura de *leis* supostamente objetivantes, que se encontram nos fenômenos símiles. Daí resulta o prestígio da casuística, sobrelevada a ponto de empalidecer a virtude da prudência, e a confiança mais ou menos implícita em que o somatório das decisões casuais *evoluirá* no sentido do *progresso*”.

Contra essa avalanche de equívocos – e, em todo caso, sem esperança de uma solução segmentar, que não passe antes por questões superiores – havemos de opor uma firme resistência jusfilosófica, que comece por restaurar o papel dos princípios sinderéticos, da ética e – custa acreditar que isso seja uma exortação de um jusnaturalista! – *o papel do direito positivo*, enquanto “a lei é essencialmente um produto ou criação da sindérese e da prudência governativa” (Santiago Ramírez). É preciso recuperar a sadia subordinação à realidade das coisas.

É dentro dessa linha de idéias que procuraremos situar a qualificação registrária, juízo e processo prudenciais, que se arrimam decisivamente a essa hierarquização sindérese – ética – direito positivo, com que se compreendem a medida normativa e os fatos, que depois se interpretam, concretizando-se ao cabo as exigências da segurança jurídica, dentro do reto critério de submissão à realidade. Antigamente, dizia Chesterton, diante da esquisita euforia que alguns pareciam sentir quando se esfolava um gato, os pensadores costumavam ou negar a existência de Deus – eram os ateus –, ou negar a união presente entre Deus e os homens – assim os cristãos; agora, os nossos modernos pensadores, entre os quais socioteólogos e justeólogos – ou como quer que se chamem – descobriram outra opção para reduzir as diferenças entre os ateus e os crentes: *negam a existência do gato*.

* * *

Por meio do Decreto 1.318, de 30.01.1854, o Imperador Dom Pedro II mandou que no Brasil se executasse a Lei 601, de 18.09.1850, segundo o Regulamento que por esse Decreto se editava, assinado pelo Ministro Luiz Pedreira do Couto Ferraz, Secretário de Estado dos Negócios do Império.

A Repartição Geral das Terras Públicas (criada pela Lei 601), entre outras atribuições indicadas no Regulamento de 1854, deveria fiscalizar a distribuição das terras devolutas e promover o registro das possuídas até a data de sua publicação (§§ 5.º e 8.º, art. 3.º e art. 20 do Regulamento). Para a fiscalização, os Juízes Municipais exerciam a função de conservadores (art. 87), processando os que das terras devolutas se apossassem, lhes derrubassem os matos ou neles lançassem fogo (arts. 81 e 88), e quanto ao registro das terras possuídas, disso se incumbiram os vigários de cada uma das freguesias do Império (art. 97).

Muito embora esse registro se efetuasse por mero consentimento formal do interessado (arts. 91 a 95 do Regulamento), os títulos autônomos não conferiam direito algum aos aventados possuidores (art. 94), o que não implicava descaso com o modo por que se havia de levar o registro: o vigário, que podia, para melhor proceder à inscrição das posses, nomear escreventes, sob sua responsabilidade (art. 97), devia instruir os fregueses acerca da obrigação do registro (art. 98), noticiando as instruções durante as missas (art. 99); cabia-lhe, ademais, examinar os dois exigíveis exemplares da declaração de posse (arts. 93 e 101), “e sendo conferidos por ele, achando-se iguais e em regra” (art. 101), lançava em ambos uma nota, retendo uma das vias em seu poder para posterior inscrição. Se, contudo, esses exemplares não estivessem afeiçoados às exigências regulamentares (V. art. 100), os vigários haviam de instruir os apresentantes do modo por que deveriam ser elaboradas as declarações (art. 102). Se os interessados, ainda assim, insistissem no registro, não se poderia, contudo, recusá-lo.

Embora reduzidos à tarefa de um confronto de documentos copiados (art. 100) – caso em que o óbice à recepção impedia o registro posterior – ou à de uma recusa apenas acautelatória (art. 102), os vigários das freguesias exerciam, na forma regulamentar, a função de exame e aprovação dos títulos que se submetiam a registro. Não eram incumbidos de uma tarefa amanuense, de simples copista, mas de uma função *qualificadora*, de apreciação e decisão acerca dos registros a que deveriam proceder, certo que observar as restrições do âmbito dessa *qualificação* é já admitir sua existência.

O Regulamento Hipotecário de 1865, que instituiu entre nós o procedimento da dúvida registrária, igualmente previa a tarefa qualificadora do Oficial do Registro, que, “duvidando da legalidade do título” (art. 69), quer por lhe parecer nulo, quer por lhe parecer falso (art. 74), poderia recusar-lhe a inscrição (no mesmo sentido, confirmam-se os arts. 66 e 71 do Regulamento Hipotecário de 1890). O Decreto 18.542, de 24.12.1928, também submeteu o registro dos títulos à aferição de sua legalidade e validade pelo Oficial (art. 207), e o Regulamento de 1939 tornou a cogitar da qualificação registral (art. 215), insistindo na dúvida quanto à validade do título. Por fim, a vigente Lei 6.015, de 31.12.1973, prescreve: “havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito” (art. 198), com que, adotando um critério difuso de requisitos para a inscrição predial, subordina a matéria à qualificação, primeiro, do registrador, depois do juízo competente para a decisão da dúvida registrária.

Consoante se verifica do exposto, é da tradição do direito brasileiro conferir ao registrador a tarefa de apreciar e decidir, concretamente, acerca de uma inscrição que lhe é demandada. Isso afasta o registrador de uma atuação meramente executiva e subalterna, para engastá-lo numa dimensão *jurídica e independente, enquanto no plano decisório*. Esse é o duplice aspecto de fundo da função de qualificação registral:

a) um, que põe à mostra a natureza *juris prudencial* – não jurisdicional – da atuação do registrador, que é um operador jurídico, aptificado a *decidir*, a emitir um juízo sobre a inscrição, *hic et nunc*, de determinado título;

b) outro, que revela a independência decisória do oficial registrador, no limite primário da apreciação e decisão acerca do registro de um título singularizado.

Diferentes causas e condições têm conduzido, entre nós, a que um e outro desses aspectos se vejam afrontados em nossos dias:

– de uma parte, (a) o minimalismo das responsabilidades pessoais do registrador, com a abdicação conseqüente da independência da função, o que vem, freqüentemente,

– de par com (b) uma ciência anêmica do papel institucional reservado aos registros e aos registradores;

– de outra, (c) o crescente administrativismo que, sob o color de resguardar o caráter público dos serviços registrários, tende a diminuir, quando não a asfixiar, a independência dos Oficiais dos Registros (aqui, enquanto no plano de suas decisões

singularizadas, porque não vem ao caso examinar o tema da gestão privada dos serviços, matéria entre nós definida na Constituição de 1988);

– demais, (d) o nominalismo prático que, de modo direto, tem substituído, freqüentemente, o saber técnico influído por saberes superiores, e, de modo indireto, tem frustrado a elaboração de um plano institucional estável para os registros. Vem de molde asseverar que, em mais de uma vez, se tem insistido, a partir da adesão aos princípios, na formulação de um programa para as instituições dos registros e das notas, que possua objetividade seguramente apoiada na observância do binômio *tensivo serviço público – gestão privada*, com coerência intra-sistemática e o amparo de um consenso doutrinário que só pode provir de planos *realistas* aptos a evadir ou superar o confronto de seus fins e meios com a ordem jurídica vigente e com a experiência registrária. Esse projeto, sendo tais suas características e exigindo apoio amplificado, deve preferencialmente provir da criação ou do apoio consistente de *centros decisórios* autorizados. Não se podem identificar, decerto, a ciência jurídico-registral e a ação política de algum modo representada num programa institucional, nem se está a recusar, com a crítica ao nominalismo prático, que a ciência se forme da racionalização das técnicas, quando a observação empírica dos conhecimentos técnicos adquire os requisitos da certeza científica (Tejada, I, 25); tampouco se está a negar que a ciência, a jurídica também, seja sobretudo o resultado de uma tradição de problemas: a abertura da ciência a sua própria tradição (Zuleta Puceiro, I, 6; II, 17), reconhecendo-se a necessidade da indução para a ciência do Direito (Vallet, I, 19), sem com isso cerceá-la com os espartilhos da jurisprudência problemática, continuadora do formalismo kantiano (Menezes Cordeiro, 52). Esse reconhecimento da importância do método indutivo é muito diverso do *direito de situação* que se estabelece não como resultado de uma tradição de problemas mas antes como fruto de uma *ausência de tradição*; sua possível receptividade do legado cultural, em suma, esbarra na negação dos princípios, nem sempre consciente, ou no desinteresse deles, numa perspectiva substancial: encerra-se a objetividade da técnica e da ciência na exclusiva atuação, *hic et nunc*, de um poder decisório ou de um *saber*, que mal escondem o voluntarismo ou ao menos a primazia da subjetividade. Voltada à sucessão de casos isolados, essa corrente (que se poderia dizer) de existencialismo jurídico termina por fechar-se à possibilidade efetivamente científica (isto é, de conhecimento certo, universal e pelas causas),

reduzindo-se a uma sistematização interna (dentro do que se conhece para o próprio caso ou, quando muito, no limite, para uma dada sucessão de casos símiles, o que está longe de constituir universalidade). Ficou sobredito que um programa institucional para os registros há de assentar necessariamente não apenas na coerência da sistemática interna (o que supõe alguma objetividade), mas, se se almeja eficaz, num consenso doutrinário, que se forja menos pela uniformidade de vistas nas soluções casuais do que pela vinculação radical a um conjunto de princípios solidamente estabelecidos e à realidade das coisas. Não se trata, insiste-se, da assinação de princípios normativos por meio de uma tarefa redutora da comunidade científica jusregistral (ora, no Brasil, em gestação) a um ou mais centros de poder, mas sim da adoção de um balizamento objetivo que autorize, a partir de princípios dotados de universalidade, a confiança num plano institucional (vale dizer, de ação política) à altura das necessidades presentes. Nesse terreno jurídico, em que técnica e ciência do direito, prudência decisória e atuação política mais ampla, andam muito aproximadas, apenas por acidente seria possível que do mero *imperium de centros* decisórios, sem o apoio de soluções técnicas aptificadas na base da subalternação aos princípios ditados pelos saberes superiores, emanasse a convergência necessária a um programa institucional de ação política eficaz. O que emana do voluntarismo é a dissociação da autoridade e do poder, não preferencialmente sob o ângulo da legitimidade política, mas sob a perspectiva de alguma desarmonia, desproporção ou inadequação entre a prudência de comando (enquanto poder da inteligência) e o império das soluções (enquanto poder da vontade).

Assim, sobre seu relevo científico, o tema da qualificação registral adquire vistosa importância em nossos dias, quando se cogita da regulamentação dos registros públicos, ante a mais recente Constituição do Brasil. Engastando, para logo, a ubiquação institucional dos registros e dos registradores, a disciplina da qualificação registrária responde ao reconhecimento da independência decisória dos que, em resumo, são os guardiões da propriedade privada e, pois, das liberdades históricas e concretas do povo. Bem se vê a relevância da matéria.

Do conceito de qualificação

Qualificação é o ato de qualificar (Lalande, 843); *qualificar* provém do latim medieval *qualificare, qualificação, de qualificatio* (Capitant, 92; Antônio Geraldo da Cunha, 650; De Plácido e Silva, 1.274), com o sentido de classificação, avaliação, aptificação ou consideração de que [algo] é apto; ou *qualis facere*, apreciar as qualidades, fazer o que é bom, o que é honesto (Mena y San Millán, 7). Estar qualificado por ou ser qualificado para alguma coisa é “possuir a capacidade ou competência, isto é, a qualidade disposicional para efetuar uma dada tarefa ou alcançar um dado escopo” (Abbagnano, 785), é “ter qualidade, possuir os títulos ou as características que dão o direito, civil ou moral, de agir de uma certa maneira, que tornam 'hábil' (em sentido jurídico) a exercitar uma faculdade” (Lalande, 844).

Qualificar-se é, pois, ter uma dada qualidade em ordem a determinado fim. Qualificar é reconhecer num sujeito determinado (que alguns chamam de objeto material) os predicados (ou qualidade) para atingir certos fins. Exs.: um avião se qualifica como meio de transporte modernamente hábil, isto é, possui qualidade para realizar os transportes de nossos tempos; reconhecer no avião essa qualidade, é qualificá-lo para o fim proposto.

A qualidade é um acidente dos entes, categoria especial que é a “diferença da substância” (Aristóteles, 1.020 *a*, 34), “aquilo em virtude do que algo se diz tal” (Aristóteles, 8), que “aperfeiçoa ou determina a substância na sua existência ou na operação” (Sinibaldi, 180), “que modifica ou determina a substância em si mesma” (Van Acker, I, 261). Ex.: “o homem é um animal de uma certa qualidade, porque ele é bípede, o cavalo tem por qualidade ser quadrúpede, o círculo é uma figura que tem por qualidade ser sem ângulo” (Aristóteles, 1.020 *a*, 34, 35).

Diante da divisão essencial da qualidade em quatro pares de espécies (hábito e disposição; figura e forma; qualidade passível e paixão; potência e impotência), releva aqui anotar que “potência é a qualidade que dá ao sujeito a aptidão para alguma coisa” (Sinibaldi, 181): o que não é apto para um fim, é impotente para ele, ou desqualificado à sua obtenção. Demais disso, observa-se que a qualidade não é um acidente apenas físico dos entes, mas igualmente de “espécie espiritual” (Hessen, 805), em que se salientam as qualidades de valor (p. ex., éticos ou jurídicos).

Do conceito específico de qualificação registral

Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistro.

Para logo, trata-se de um *juízo*, vale dizer, uma operação formalmente intelectual que une ou separa os conceitos, tornados em relação às coisas mesmas que representam de modo reflexivo e abstrativo, mas de um juízo *prudencial*, ou seja: *a*) juízo que é propriamente da razão prática, não da especulativa; *b*) que se ordena a operações humanas singulares contingentes; *c*) e que, não dispensando atenta consideração dos princípios da *sindérese* e das conclusões da ciência moral, acaba, para além do conselho e do juízo dos meios achados, por imperar uma determinada atuação. “Juicio de valor” (Lacruz, I, 395), “juicio de valor normativo” (Sing, 580), “juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica, que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, denegación o suspensión del asiento solicitado” (Lacruz, I, 394) : a composição e a divisão de conceitos aí sempre se compreendem em ordem ao império ou não de um registro determinado. Em resumo, não se cuida de um juízo especulativo acerca da registrabilidade de um título, mas de uma decisão prudencial sobre a efetiva operação de um registro determinado.

Qualificar, assim, é algo mais do que simplesmente examinar ou verificar (Hernández Gil, 150, fala em “examinar y calificar los títulos”; Mena y San Millán, 8), porque inclui o *império* que é próprio da prudência, ao passo que o simples exame ou verificação não passa de uma fase contemplativa do juízo prudencial. Com efeito, a qualificação registrária diz respeito ao *quale* (a qualidade no seu suporte substancial singular), não à *qualitas* abstraída do indivíduo, e assim não como simples especulação do sujeito, mas, passando do conselho e do julgamento dos meios para a *operação*: não apenas meramente se examina ou se verifica a eventual inscribibilidade de um título (*rectius*: sua potencialidade inscritiva), mas se julga e impera um registro, *hic et nunc*. A verificação fica a meio caminho da imperação do operável; a qualificação abrange o ato de verificar (componente especulativo da prudência, enquanto se considera o sujeito) e

aplica os conselhos e juízos encontrados à operação (por todos, Santo Tomás, *Suma Teológica*, IIa.-IIae., Q. 47, art. 8.º 47, *respondeo*).

O juízo qualificador (enquanto conclusão do procedimento prudencial) pode ser positivo (em ordem a seu fim, que é o registro) ou negativo (desqualificação, juízo desqualificador), de toda sorte consistindo sua mais destacada relevância a imperação de que se registre ou de que não se registre um título. E, exatamente porque a aplicação ao operável é o fim do intelecto prático, o ato de império, na qualificação registral, é o mais relevante dessa complexa decisão prudencial.

A qualificação, enquanto decisão prudencial

A diversidade de efeitos das inscrições prediais – eficácias constitutiva, declarativa e de mera notícia –, consoante a pluralidade dos direitos positivos, faz variar a amplitude e, de conseguinte, a importância da qualificação registral (Chico y Ortiz, I, 590, 591; II, 248 ss.; García Coni, I, 41; II, 226; III, 101, 116, 117, 118). Compreende-se, pois, que, nos sistemas em que não há reconhecimento, em regra, de eficácias convalidante ou constitutiva para o registro, a qualificação registral, na medida em que é confirmativa de outra prévia qualificação (*ut in pluribus*, notarial) e de efeitos reais já constituídos, se revista de menor aparência *imperativa* (assim, p. ex., os sistemas limitadores da qualificação aos elementos formais documentários: Chico y Ortiz, I, 591). Mas a qualificação não perde, em todo caso, seu liame com um determinado registro a perfazer-se ou a recusar-se: a maior ou menor amplitude da atuação qualificadora, seu caráter mais ou menos analítico, a variedade de eficácias inscricivas, nada disso infirma a natureza *prática* do julgamento registrário, vale dizer, seu caráter prudencial.

A prudência é uma das quatro virtudes cardeais, que se distingue (*a*) das demais virtudes do intelecto pela diversidade material de seus objetos (a sabedoria, a ciência e a inteligência versam sobre objetos necessários; a prudência e a arte, sobre objetos contingentes; mas a arte diz respeito ao factível, que se realiza em matéria exterior, ao passo que a prudência concentre ao agível, ou seja: à mesma atividade do

agente) e (b) das virtudes morais, porque a prudência reside formalmente no entendimento, não na vontade (Santo Tomás, *Suma Teológica*, IIa.-IIae., Q. 47, art. 5.º, *respondeo*). A prudência é o conhecimento do que devemos apetecer e do que devemos evitar (“*appetendarum et vitandarum rerum scientia*” – Santo Agostinho), hábito operativo que, tal como a justiça, tem a peculiaridade de não ser uma virtude apenas pessoal, senão que se estende também aos demais, à comunidade, podendo falar-se em uma *prudência social*, prolongamento da prudência monástica ou pessoal (Santiago Ramírez, 10; Palácios, I, 23 ss.; Massini, I, 43 ss.).

Como ficou sobredito, a prudência reside na razão, enquanto prática, porque seu objeto é o contingente singular, e a razão especulativa só pode ter por objeto o necessário, o universal, aquilo que não se modifica (Santiago Ramírez, 38). Sendo específico da prudência imperar o bem próprio de cada virtude em dadas e concretas circunstâncias (Derisi, I, 246), ordenando-se as ações individuais e contingentes (*Id.*, 164, 165), o que faz essa virtude é aplicar os princípios (e conclusões) universais aos fatos singulares (*Id.*, 7). A atuação no operável – *recta ratio agibilium* – indica que a prudência não está simplesmente no intelecto, mas transita para a vontade, enquanto lhe pertence essa aplicação à obra: por isso, se diz que a prudência é formalmente intelectual e materialmente moral (Massini, I, 39).

A consideração dos princípios sinderéticos e das conclusões universais da ciência moral não exclui a tarefa prudencial de, em cada caso, ditar o que se deve fazer e o que se deve omitir, em vista das circunstâncias concretas. “La ley moral es muy amplia, e no hay que olvidar sus determinaciones concretas, que son ya fruto de la prudencia, y no de la sindéresis ni de la ciencia moral, universales” (Palácios, I, 56). Por isso, Santo Isidoro de Sevilha incluía na enumeração das condições da lei humana sua relação com a idiosincrasia de cada país e com o lugar e o tempo: a lei humana deve ser *secundum consuetudinem patriae, loco temporique conveniens*. Essas observações são adequadas ao denominado juízo prudencial (expressão que revela uma certa impropriedade, se se considera que o juízo é, em rigor apenas um dos três atos da prudência: 1 – conselho; 2 – juízo; 3 – império –, sequer o mais importante deles, porquanto o império, consistente em aplicar o conselho e o juízo à operação, se acerca mais do fim da razão prática, revestindo-se de principalidade nos atos da prudência (Santo Tomás, *Suma Teológica*, IIa.-IIae., Q. 47, art. 8.º, *respondeo*)).

Essa indispensabilidade da singularização prudencial (Palácios, II, 420), reafirme-se, não recusa sua fundação em princípios e conclusões universais, originários da sindérese e da ciência moral (Palácios, I, 17 ss.); o contrário é a ética de situação ou o direito de situação, a consciência não apenas fundamental, mas também fundante, exclusivamente fundacional. A natureza da certeza varia conforme seu objeto (Aristóteles, 1.094 *b*, 12 e 24) e, sendo a matéria da prudência os singulares contingentes, sobre os quais se exercitam as operações humanas, sua certeza não exclui toda a solicitude ou diligência (Santo Tomás, *Suma Teológica*, Q. 47, art. 9.º, *ad secundum*), como é próprio da irrepetibilidade das situações particulares, de modo que a verdade das conclusões nos operáveis não é suscetível de ciência (Zuleta Puceiro, II, 26).

Daí, de uma parte, a inútil sobrevalorização da casuística (Pieper, 65), excludente da concretude da experiência pessoal de quem decide e das condições singulares e irrepetíveis dos atos (Santo Tomás, *Suma Teológica*, IIa.-IIae., Q. 47, art. 3.º, *respondeo*), casuística que não passa de um instrumento auxiliar no elenco de similitudes e de um roteiro gnoseológico da tradição; e, de outra parte, o risco de um subjetivismo anômico, em que a consciência se projete como base de normatividade sucedânea.

A qualificação e os princípios registrais

Define-se *princípio*, em geral, aquilo de que um ente de algum modo depende (Jolivet, I, 295; II, 197; Sinibaldi, 188; Van Acker, II, 46; Gamba, 149, 150). Mas aquilo de que pode um ente depender – ou *princípio* – é fonte do qual ou o ser, ou sua geração ou seu conhecimento derivam (Aristóteles, 1.013 *a*, 20). Assim, fala-se em princípio cronológico, espacial, lógico, metafísico, moral, científico. Os princípios, pois, abrangem as causas, as condições, as ocasiões, os fundamentos diretivos (Lalande, 808), os começos temporais e espaciais dos entes.

A causa é o princípio que influi no ente de modo positivo – *id quod influit esse* –, com que se distingue da condição, que apenas remove obstáculo ou torna possível a

produção do efeito, sem modificá-lo, no entanto (Sinibaldi, 188; Lahr, 691; Balmes, 107).

Das quatro modalidades de causa: material, formal, eficiente e final, desponta a última como a *causa das causas*, porque sem ela nenhuma causa exercitaria sua causalidade (Aristóteles, 983 a, 30; “Unde dicitur quod finis est causa causarum, quia est causa causalitatis in omnibus causis” – Santo Tomás, *De Principiis Naturae*, n. 10; Derisi, II, 27; Grenet, 250).

Todos os entes possuem uma razão de ser, princípio que se apóia na inteligibilidade ou verdade do ser (Derisi, III, 229), e, enquanto se cuide da *inteligibilidade intrinseca* – relativa à essência de um ente –, esse princípio corresponde ao *princípio da finalidade* (Jolivet, I, 257). Equivale a afirmar que, do modo de ver essencial, os entes são efeitos produzidos em vista de um fim, e, posto que este se realize derradeiramente (*ultimum in executionem*), configura a primeira causa na ordem da intenção (*primum in intentione*).

O princípio de finalidade subordina quer os entes apenas materiais, quer os inteligentes e livres: todos os atos humanos ordenam-se a uma finalidade moral (ou bem moral (Maritain, I, 46)), e a ordenação moral está *inscrita na natureza humana* (Derisi, III, 318). Por isso, pode dizer-se que a norma constitutiva formal – imanente ou próxima (De Yurre, 75 ss.) – da moralidade é a perfeição da natureza humana, o último fim dos homens e dos entes (ou ainda, de modo incompleto, a mesma natureza humana, enquanto nela se manifesta, já constituída, a ordenação final das coisas).

* * *

Numa perspectiva demasiadamente sintética, poder-se-ia falar num princípio redutor do sistema de publicidade imobiliária, fazendo-o residir na *segurança jurídica*, enquanto finalidade – ou mais agudamente, enteléquia do registro. Sem embargo da relevância desse princípio para a configuração e a atuação dos demais outros princípios registraes, a excessiva síntese que indica essa redução unitária, afasta, em proveito de uma universalidade só muito complexamente advertida nos singulares, as vantagens de uma certa divisão analítica dos princípios. O esforço de tamanha redução – sempre criteriosamente possível diante do caráter teleológico da segurança jurídica para o registro imobiliário – não parece justificável quando se cuida da coordenação (em todo caso implícita) dos princípios advertidos a partir de uma distribuição analítica. Em

contrapartida, é certo que o excesso na repartição analítica – e as divisões sempre respondem a critérios variáveis – inviabiliza a universalização objetiva e termina por inutilizar a própria consideração do sujeito sob o aspecto redutor de seus princípios (Sánchez Agesta, 53).

Em resumo, seria possível, de toda sorte com critérios razoáveis, vincular a qualificação registral não apenas e principalmente ao princípio teleológico da segurança jurídica – com o qual guarda “intimidade superlativa” (Sing, 588, 589) – o que sempre de algum modo se fará, para compreendê-la e interpretar seu alcance, mas a cada um dos princípios em que se divida, por uma razão ou por outra, o sistema registral: não será demasia, p. ex., relacionar a qualificação ao trato sucessivo, ou ao princípio da inscrição.

Mas, desde que se adote um critério analítico moderado, é certo que a qualificação registrária melhor se afeiçoa ao princípio da *legalidade*. Ou por outra: *expressa-o*, serve-lhe de instrumento de atuação.

Nessa linha de idéias, é praticamente uniforme a ubiquação doutrinária da tarefa qualificadora no âmbito do princípio da legalidade (Afrânio de Carvalho, 249 ss.; Hernández Gil, 149 ss.; Roca Sastre, 255 ss.; Lacruz, I, 394 ss.; Lacruz e Sancho, 353 ss.; Serrano y Serrano, 96 ss.; Cano Tello, 120 ss.; García García, 551, 552; Cristóbal Montes, 253; García Coni, II, 217 ss.; Scotti, I, 593 ss.; Péres Lasala, 175 ss.; López de Zavalía, 393 ss.; Cacciatori, 76, 77; Vásquez Bote, 301 ss.; Fueyo Laneri, 200).

Na verdade, a vinculação mais próxima da função qualificadora ao princípio da legalidade responde a restrições postas pelo direito normativo. A justiça e a segurança jurídica, longe de ser realidades e conceitos antinômicos, são aspectos distintos do bem comum (Lefur, 3), e as exigências de segurança, na medida em que oferecem matéria e fim ao direito positivo, constituem, ao mesmo tempo, exigências da justiça (Delos, 45); por isso, o direito normativo *contém* a segurança jurídica e é sua única possibilidade de existência (Utz, 135, 136). Daí que, não se podendo aventar uma segurança jurídica não-positiva, seja por deficiência de certeza executiva, seja por dubiedade de seu objeto, o direito normativo contenha (mas não institua) e especifique a segurança. É em ordem a esses lindes que se adverte a proximidade da qualificação ao princípio da legalidade, reflexo especializador da teleologia registral.

Outras características da qualificação registrária

Destacadas já, por de maior relevância, a natureza prudencial da qualificação registrária e, seguidamente, sua vinculação remota à segurança jurídica e próxima aos limites normativos (princípio da legalidade), cumpre examinar agora outras de suas características, em alguns passos especificando as notas anteriormente versadas.

a) Juízo concludente, procedimento ou função?

Admitida a natureza intelectual da qualificação – por isso que prudencial –, cabe cogitar de sua acepção *própria*, a saber: – se é o elemento conseqüente de uma argumentação prática; – se, antes, é a integralidade desse procedimento lógico, porque, em cada estágio da argumentação, se representa o juízo correspondente (premissas ou conclusões); – se é a função executiva dessa argumentação, ou seja: a análise do *iter* qualificador mostra que sua etapa mais aguda, sob o aspecto gnoseológico, não se põe na conclusão (“registre-se”, “não se registre” – e, quando caiba, “suspenda-se o registro”), mas em seu antecedente, de modo que, diante dessa relevância cognoscitiva, se poderia acaso falar numa função qualificadora (Sing, 582; Hernández Gil, 150).

Sem embargo de que, de maneira analógica, seja possível referir-se a procedimento e órgão qualificadores, *função e argumentação* qualificadoras, impende observar que, em acepção própria, qualificação é o juízo conclusivo da argumentação prudencial do registrador, na medida em que inclui o *império*, ato último da prudência.

Não se nega que o antecedente dessa argumentação prudencial dos registradores seja mais valioso numa perspectiva gnoseológica do que o juízo conseqüente. Mas isso não demonstra em favor de que a qualificação seja propriamente coisa diversa da conclusão imperativa. É que, para logo, a prudência se reveste de uma etapa cognoscitiva (integrando-a a memória, a razão, o entendimento, a docilidade e a solércia), o que não a destitui de sua natureza eminentemente preceptiva ou imperativa. Assim, no que maior relevo apresenta dentro do argumento prudencial – o juízo de império – reside *propriamente* a qualificação registrária.

Na verdade, é preciso distinguir a análise predominantemente gnoseológica da qualificação (em que prevalece o interesse no exame das premissas) da consideração de sua finalidade, que é a de determinar o registro ou a de recusá-lo (quando os sistemas o permitam: o de suspendê-lo, condicioná-lo). Esse juízo *imperativo* (“faça-se algo”, “omita-se algo”, “registre-se”, “não se registre”) *singulariza* uma exigência de segurança jurídica, de resto, partindo de proposições normativas anteriores, que por seu turno se apóiam, derradeiramente, em normas evidentes. [Concerne-se aqui a um tema de muitíssima importância, que não vem de molde mais do que indicar: em uma passagem de seu primeiro tratado filosófico – *Treatise on Human Nature* –, David Hume reprova aos moralistas tradicionais a dedução normativa oriunda de juízos teóricos – o que adiante se denominou “falácia naturalista” (*naturalistic fallacy*, G. E. Moore) –, em resumo, sustentando-se a impossibilidade de deduzir um direito ou um dever a partir de um fato (ser) e impedindo-se, mais além, a estimativa apofântica – vale dizer, acerca da verdade ou da falsidade – das proposições normativas; Thomas Reid (apud Kalinowski, I, 171; II, 140 ss.), no entanto, sublinhara já a circunstância de que as deduções das normas morais segundas se apóiam em normas primeiras, evidentes de si mesmas; Massini (II, 118; III, 263, 264) conclui que a verdadeira falácia, no caso, é a positivista, e acena a um texto de Santo Tomás (*Suma Teológica*, Ia.-IIae., Q. 94), no qual o Aquinense, cinco séculos antes de Hume, já antecipara a solução do tema, fundando o direito natural sobre a evidência de seus primeiros princípios, sem derivá-lo de proposições enunciativas.]

A esse juízo imperativo, conseqüente da argumentação deôntica e singularização de normas jurídicas e éticas sucessivas, corresponde o termo *qualificação* em sentido próprio.

b) Obrigatoriedade da qualificação.

Vai de si mesmo, ante a necessidade de impedir a desvalia da segurança jurídica por meio de registros de títulos viciados (Scotti, I, 593, 594; Chico y Ortiz, III, 22; Morell, 258), com que se tomaria pouco menos que inútil a proteção jurídica dos títulos válidos, que a qualificação registral é *obrigatória* e não se dispensa sob o color de precedente qualificação de quem elaborou o título ou de outro registrador (Hernández Gil, 150; Chico y Ortiz, III, 67, 68).

c) Caráter personalíssimo da qualificação.

A consideração do juízo qualificador no plano de uma *juris prudentia* – a prudência registral – aponta no sentido de sua irrecusável *personalidade*, embora no plano de uma prudência social.

Ainda que se estime a atuação da atividade registrária por meio de órgãos, não é possível desconhecer sua identidade morfológica com as pessoas que os encarnam e, pois, sua “humanidad psicofísica” (Sing, 579). Pode dizer-se com Pieper (43) que a *sindérese* e a prudência, em unidade viva, formam a consciência, último juízo da razão prática: a *sindérese*, consciência dos princípios; a prudência, consciência da situação – uma e outra conjugadas, aquela como verdadeiro princípio de contradição do saber prudencial (“*synderesis movet prudentiam, sicut intellectus principiorum scientiam*” – Santo Tomás, *Suma Teológica*, IIa.-IIae., Q. 47, art. 6.º, *ad tertium*). Tudo isso se move num plano de realidades concretas e irrepetíveis, em que se engasta a *liberdade* pessoal irreduzível de afirmar a verdade e seguir o bem, ou recusá-la e seguir o mal.

Diz-se ainda personalíssima a decisão qualificadora, impedindo-se sua delegação (até mesmo, ao cabo e em regra, enquanto decisão derradeira numa dada instância, a escreventes, auxiliares, como quer que se denominem, prepostos dos registradores) e a consulta de subalternação ao juízo prévio de superiores hierárquicos (quando os haja) ou corregedores mediante coordenação (Morell, 258; Hernández Gil, 150; Chico y Ortiz, III, 67).

d) A independência da qualificação.

A sentença prudencial de qualificação, emitida em ordem ao atendimento da segurança jurídica, reclama a independência decisória de seu agente, “la misma independencia que tiene el Juez para dictar sus resoluciones” (Hernández Gil, 150).

Não há verdadeira prudência enquanto consciência – sem liberdade, porque a consciência certa é a norma subjetiva do agir (o que indica, saliente-se, a existência de uma outra norma para o agível, norma objetiva e fundante), e, impondo a lei um juízo do registrador acerca da aptidão inscritiva de um título (Scotti, I, 593, 594), não o faz executor subordinado a ordens singulares superiores, mas juiz, independente e

responsável (ao menos, sempre moralmente, da registoção *hic et nunc* de determinado título (Morell, 258; Chico y Ortiz, III, 65, 66).

e) Caráter jurídico da qualificação

O juízo qualificador é juris-prudencial, na medida em que decide, nos limites normativos, sobre a aptidão singular de um título para obter (ou já ter) determinados efeitos de direito (Chico y Ortiz, III, 65).

f) Integralidade.

A qualificação deve abranger completamente a situação examinada, em todos os aspectos relevantes para a registoção ou seu indeferimento, permitindo quer a certeza correspondente à aptidão registrária, quer a indicação integral das deficiências para a inscrição perseguida (Scotti, II, 49).

Natureza jurídica da qualificação registral

Adversa-se freqüentemente, na doutrina, acerca da natureza jurídica da qualificação registrária, tema que, já de si complexo ainda com abstração dos vários direitos normativos, mais se dificulta com as leis particulares de regência. Quatro correntes, de um modo geral, disputam o acerto da natureza jurídica da qualificação, afirmando-lhe o caráter: *a)* jurisdicional; *b)* administrativo; *c)* de jurisdição voluntária; *d)* singular ou especial. O exame que dessas correntes aqui se faz, suposta a brevidade que as circunstâncias impõem, tende a limitar-se, sempre que possível, à situação normativa brasileira e à verificação política conjuntural que lhe diz respeito mais de perto.

a) A qualificação registrária como de caráter jurisdicional.

A natureza jurisdicional da qualificação registrária teve e ainda tem autorizados defensores (Caperochipi, 67; Fueyo Laneri, 201; Agulló, Barrachina, Passos y García, Romaní Calderón, Gallardo Rueda, Camy, Ventura Traveset – *apud*: Lacruz, II, 98, 99,

Chico y Ortiz, III, 47, 48 e Roca Sastre, 261), incluindo-se ainda De La Rica y Arenal, que alude ao caráter *cuasi judicial* da qualificação, e, num certo aspecto, López Medel, que se refere a um âmbito *jurisdiccional sui generis* (I, 190) e à *justicia registral* (I, 225, 231 ss.)

É certo que a gênese comum da função jurisdicional e das atividades tabelioas e registrárias (*brevitatis causa*: João Mendes de Almeida JR., 25 ss., 78 ss.), tanto quanto a eficácia *erga omnes* da qualificação e seu procedimento de subalternação do caso à norma jurídica, conduzem à aparência de alguma identidade entre a *função* dos juízes e a dos registradores. Essa identidade parece robustecer-se quando a lei regente admita uma requalificação judiciária.

Os argumentos, contudo, não vão além de uma aparência de identificação que está longe de determinar a função jurisdicional como abrangente da registrária. A comum origem histórica não prova mais que uma atividade material própria do registro exercitada por juízes; demais, isso ainda ocorre, p. ex., na Alemanha, com os antigos “juízes territoriais”, sem embargo de modificações restritivas de sua atuação (Pau Pedrón, 962), ou na Áustria (López Medel, I, 190), o que não demonstra a inclusão da função registrária entre as formalmente jurisdicionais (Chico y Ortiz, III, 47). A eficácia do juízo qualificador e a subsunção jurídica que reflete *não* respondem ao suporte de uma relação processual, que é própria da jurisdicionalidade; a extensão ampla de efeitos não significa estabilidade incontrastável da decisão qualificadora (*rectius*: coisa julgada), nem a subalternação de um dado caso à ordem normativa é apanágio dos juízes.

No direito brasileiro vigente, sequer se pode acenar à requalificação judicial (arts. 198 ss., Lei 6.015, de 31.12.73) sem, ao mesmo tempo, considerar a importante restrição prevista no art. 204 da mesma Lei.

b) A qualificação com caráter administrativo.

O tema do administrativismo dos registros reclama atualíssima atenção: Chico y Ortiz (III, 44) refere-se aos *imprudentes acercamientos al campo del Derecho Administrativo*, e Leyva de Leyva (272), aludindo ao administrativista à *outrance*, nele reconhece um *burocrata vocacional*.

Não faltam motivos para uma crescente adesão não apenas teórica, mas também prática e, sobretudo poética (posta na órbita do factível, não do agível), ao caráter administrativo da qualificação registrária [apóiam-no, p. ex., González Pérez (1.030 ss.), Ogayar Ayllón (11 ss.), Scotti (II, 40), Palomino, Aragonées, Royo Villanova, Garrido Falla, Romaní Puindedolas, Campuzano y Horma, Mendoza Oliván (*apud*: Chico y Ortiz, III, 49, e Lacruz, II, 101)].

Esses motivos de forte vocação administrativista do registro emergem, no Brasil, em parte, de algumas tendências filosófica e ideológica de moda, e, em outra parte, de certas inclinações conjunturais (que, como não poderia deixar de ser, refletem implicitamente aquelas tendências e variam de maneira circunstancial). As primeiras correspondem a uma causa genérica; as influências conjunturais, por isso que particulares, só podem ser objeto de uma visão localizada.

Dentre os componentes filosóficos e ideológicos referidos, comportam destaque:

– a concepção nominalista do conhecimento, com particular saliência do agnosticismo do justo; insiste-se no que já ficou dito: limitada a ciência às realidades mensuráveis dos casos, cuja irrepetibilidade concreta induz soluções pautadas pela concretude da situação, a tendência nominalista, derradeiramente, tem a bitola do subjetivismo do julgador

– quem quer que o seja, Magistrado ou Oficial dos Registros –, de modo que a consciência de quem julga, sem dúvida sempre um imperativo fundamental para a ação, passa a constituir o elemento fundacional do operável; advirta-se ainda o antiintelectualismo que essa orientação alberga, à míngua de objeto universal, recaindo em intuições perceptivas ou emocionais; em algumas correntes, há uma implícita anomia, quando muito moderada por uma consideração subjetiva, política e artificiosa da incidência regulamentar (p. ex., direito alternativo); noutras, não é ausente a pauta regular de uma subsunção dos casos às normas jurídicas (freqüentemente, aferrada ao literalismo), sob o color de busca de leis objetivantes das decisões epistemicamente possíveis apenas nos estritos e bastantes limites casuísticos –, vale dizer: de leis de repetição de fenômenos redutíveis ao gênero (que se induziu – ou se intuiu – *a priori*), não de normas enquanto medidas ou indicativas do justo porque o justo, para essa tendência, é em si mesmo incognoscível;

– a vocação estatalizante, não raramente produzida até mesmo em ambientes que se poderiam estimar a ela hostis, mingando opção para a mal suposta antinomia liberalismo – estatalismo; a desconsideração dos princípios da totalidade e da subsidiariedade faz sempre extremar o pêndulo ideológico entre o *laissez faire, laissez passer* e o estatalismo, desestimando-se que o liberalismo [refiro-me ao político e ao moral, deixando o econômico – batizável em alguns aspectos (v. porém as observações de Palumbo, 105 ss.) – a salvo destas críticas], o liberalismo é das mais fecundas causas do socialismo.

Quanto à inclinações conjunturais, no Brasil de nossos dias, elas se encontram sobretudo:

– no debate político em torno da regulamentação do preceito do art. 236 da CF, arrastando à estabilização expressa ou ao contra-sentido do corporativismo de Estado, tema a que se voltará adiante;

– na ausência de uma comunidade científica que, à altura das necessidades presentes, fundasse de modo idôneo a autonomia dos diferentes segmentos do direito registral (em particular, o direito imobiliário registral), transitando suas conclusões, em base objetiva, aos centros decisórios judiciais, de que emanam importantes reflexos, incluindo os políticos. Sem embargo de esforços regionais relevantes (p. ex., no Rio Grande do Sul), não há propriamente um pensamento científico nacional do registro imobiliário: *comunidade* exige permanência, comunicação persistente e unidade estável (com – *unidade*); ainda que suposta a bitola da epistemologia positivista, a intersubjetividade é fundamental para a ciência, é sua objetividade (Zuleta Puceiro, II, 24, 25); e, numa perspectiva não-positivista (em que decididamente nos situamos), impende verificar que, muito embora a ciência jurídica não exija o suposto de uma comunidade de investigações, é evidentemente excepcional que pensadores isolados da tradição de problemas e do conjunto das soluções técnicas possam atingir integral racionalização na ciência prática (comporta distinguir-se o tema, entretanto, no plano da ciência especulativa). O que se encontra no Brasil de nossos tempos são valiosas individualidades, com reconhecida competência científica, abstraídas de uma via institucionalizada, permanente, de comunicação do saber científico; reduz-se o intercâmbio de experiências e conceitos a tratativas esporádicas, a uns poucos pareceres e artigos avulsos ou a congressos (tais os do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil),

de todo louváveis, mas insuficientes ao objetivo comunitário. Com isso, os agrupamentos técnicos, de origem estatal, terminam por transitar prevalentemente seu caráter oficial para os órgãos, funções, procedimentos e juízos registrários, demais de que a deficiência de uma elaboração autônoma da ciência registral induza uma “ocupação de espaço” pelo direito administrativo.

Além disso, o problema político posto (ou pretextado) com a regulamentação do art. 236, Constituição Federal, serve de acicate ao administrativismo. Em boa medida, a explicação pode reportar-se a um preocupante circiterismo normativo: o preceito constitucional é anfibológico e propício a compreensões opostas. Mas são as exagerações que infletem para a inconstitucionalidade, num sentido extremo ou noutro, ora só reconhecendo a idéia do *serviço público* (administrativismo), ora só enxergando a *gestão privada*. Curioso é que, ante esse binômio tensivo (serviço público – gestão privada), não faltem, de um lado, o anacronismo de uma redução estatalista *judiciária*, acentuando-se um controle hierárquico que já não se encontra no direito posto, e, de outro, uma evasão precipitada para um controle corporativo que, com apenas aparentemente marginalizar a idéia de serviço público, se insere essencialmente no âmbito da administração estatal (e nisso peca essa deturpação corporativista – corporativismo de Estado –, desviando-se do formidável papel que se reserva ao corporativismo de sociedade). É preciso atualizar as vistas: se se fala em serviço público, cogita-se de um serviço *contínuo e regular*, características que se sujeitam à fiscalização correcional oficial e permanente; se se trata de uma gestão privada desse serviço, pensa-se numa liberdade de administração, que não pode supeditar-se a interferências administrativo-estatais; no ponto médio, desaparecida a subordinação hierárquica, o que remanesce é a *correcionalidade coordenativa*, para garantia da continuidade e da regularidade do serviço – *fim* que reclama um conjunto de *meios* executórios (inclusive disciplinares, sob pena de manifesta ineficácia), mas um poder correcional limitado à aferição dessas características do serviço (regularidade e continuidade), sem intervenção nos critérios e na executividade da administração cartorária. Enquanto não se conciliam as teses extremas, fermenta-se o caldo de cultura da estabilização *simplex* dos Registros Imobiliários, como se serviço público fosse o mesmo que estatal.

c) *A qualificação no âmbito da jurisdição voluntária.*

Parte considerável da doutrina registral espanhola tende a estimar a qualificação como exercício de jurisdição voluntária: Hernández Gil, 150; Morell, 258; Roca Sastre, 262 ss.; Jerônimo González, Sanz Fernández, De Casso, Sancho Rebullida, González Palomino (*apud* Chico y Ortiz, III, 53 ss.).

Em verdade, demanda uma distinção prévia a excludência de filiação de outros doutrinadores a esse entendimento, a saber: a jurisdição voluntária, enquanto função incluída na administração pública do direito privado (Zanobini), é típica do Judiciário, de sorte que remanesçam atos dessa administração fora do âmbito judicial. Se se subdistinguem, pois, a administração pública do direito privado (gênero) e a jurisdição voluntária (espécie), recusando-se já a existência de uma jurisdição voluntária não-judicial, é possível admitir uma natureza específica da qualificação, retraçada como especialização distintiva de um conceito genérico, também abrangente da jurisdição voluntária (José Frederico Marques, 120, 121; Édson Prata, 181 ss.).

Em todo caso, naqueles sistemas em que o registro se perfaça por juízes, a questão deve repensar-se segundo a lei de regência.

d) A qualificação em sua natureza específica.

Como ficou sobredito, a contar de uma distinção no gênero "administração pública do direito privado", é de admitir, ao lado da espécie "jurisdição voluntária", a existência de tantas outras espécies quantas sejam as modalidades e os agentes dessa administração. Mas essa distinção é controversa (Carnelutti, p. ex., não estima que a jurisdição voluntária seja administrativa *lato sensu*), e não falta quem tome a jurisdição voluntária por gênero próximo de partes subjetivas em que há distinção dos agentes (p. ex., Prieto-Castro, que fala na jurisdição voluntária judicial, notarial e registrária – *apud* Castanheira Sarmiento, 12, 13).

A tendência da doutrina registrária moderna é a de, feita essa distinção de base, identificar uma natureza própria, especial da qualificação registrária, que se tem como um *tertius genus* entre a atividade administrativa e a judicial (contenciosa ou voluntária) [Chico y Ortiz, 62]. Nessa direção: Lacruz, II, 108 ss.; Cano Tello, 121; Ferreira de Almeida, 186 ss.; Coghlan, 132, 133; Leyva de Leyva, 283 ss.; Chico y Ortiz, III, 62, 631].

Não por se incluírem no mesmo gênero próximo (Lacruz, II, 97), perdem especificidade os atos de jurisdição voluntária e os exercitados por órgãos não judiciais em ordem) administração pública do direito privado. A doutrina anterior, por não distinguir as espécies, tendia à inclusão do juízo qualificador no âmbito da jurisdição voluntária, sem com isso, por certo, afirmar a jurisdicionalidade da função registral (afastada já pelo gênero próximo), mas abrigando uma confusão de agentes operativos. A não se distinguirem as espécies, numa divisão tripartite da possível natureza da qualificação, seria de admitir classificá-la como ato de jurisdição voluntária não judicial; é, pois, uma subdistinção, expressando uma precisão conceitual, que permite inferir um caráter singular para o juízo registrário, enquanto repousa numa atividade pública designadamente convocada à formação de um ato jurídico privado ou ao estabelecimento de sua plena eficácia.

Leyva de Leyva, frisando o caráter jurídico dos registros públicos, destacadamente sua finalidade mais intensa (a segurança jurídica) – ao passo que os registros administrativos assentam no interesse geral –, conclui, com razão, que a atividade dos primeiros é ordenada ao direito privado. Demais, prossegue o Autor, “el objeto de la Administración pública de Derecho privado es el Derecho privado” (285), disso advindo que “la actividad registral de los Registros jurídicos forma parte del Derecho privado” (*ib.*).

Essas referências afastam a qualificação quer do exercício jurisdicional, quer da natureza administrativa (*rectius*: calcada sobretudo no interesse público): “El Registro jurídico (Léase, el arquetipo de la Propiedad) no satisface directamente necesidades públicas, necesidades de carácter general, ni atiende inmediatamente al interés público” (Leyva de Leyva, 285), antes satisfazendo, ao menos predominantemente, interesses privados (*Id.* 291).

Resta, porém, compatibilizar essa natureza especial com a circunstância de que, para o direito brasileiro vigente, o registro configure um serviço público.

A consideração do registro como serviço público assenta no seu caráter *social* e na sua teleologia (ou enteléquia) de segurança jurídica, que não se passa, em definitiva, num âmbito de somatórios individuais (assim também a perspectiva jusnaturalista de López Medel, II, 72, 73). É preciso esclarecer e destacar uns tantos pontos:

– a segurança jurídica não é um conceito e uma realidade antinômicos da justiça; ao reverso, uma vez ainda se diga: ambas são noções e realidades que integram como elementos ou faces do bem comum (Le Fur); já ficou dito atrás, não se podem compreender exigências de segurança separadas da justiça, porque, na medida em que elas oferecem matéria e finalidade para o direito positivo, passam a configurar, simultaneamente, exigências de justiça (*ex condicto publico*) [Delos];

– é um grave erro cogitar de um direito natural tão abstrato e idealizado que dispense a lei positiva, fora de cujo plano não pode subsistir a sociedade; o direito natural é o fundamento do direito positivo, não seu remédio subsidiário (Cathrein, 203, 204; Corts Grau, 267); antes as normas jusnaturais exigem as normas positivas humanas: “ambos os direitos se integram, se complementam e se sustentam mutuamente” (Luño Peña, 56), até porque não se pode pensar no direito positivo como simples estatuição de uma antecedente previsão jusnatural (Utz, 135; Rommen, 292); a circunstância de a lei ser apenas a medida ou a razão do justo (“*lex non est ipsum ius, proprie loquendo, sed aliqualis ratio iuris*” – Santo Tomás *Suma Teológica*, IIa.-IIae., Q. 57, art. 1.º, *ad secundum*) não interfere com sua necessidade para o direito: Vitória (*apud* Urdanoz, 188) dizia que justo é aquilo que é lícito segundo a lei, ressalvada a corrupção da lei (que não é lei: Santo Tomás, *Suma Teológica*, IIa.-IIae., Q. 60, art. 5.º); é que uma das características essenciais do direito positivo é criar a segurança jurídica (Messner, 266; Utz, 135, 136), para (na lição de Messner, 322):

a) eliminar a ignorância e a incerteza do conhecimento dos princípios gerais do direito natural;

b) aplicar esses princípios genéricos às circunstâncias concretas e históricas de cada sociedade: a lei como intimação do justo (Bigotte Chorão, 1, 38);

c) decidir sobre as instituições adequadas, num dado quadro espacial e temporal, à consecução do bem comum;

d) definir o modo de exercício coativo para a satisfação do ordenamento jurídico; por isso, pode concluir-se que “a segurança é o que há de mais elementar e premente como tarefa do poder” (Galvão de Sousa, I, 88);

– definido o caráter público das funções, atividades e serviços ordenados à segurança jurídica, o que se impõe de sua mesma essencialidade para a existência social, nem por isso se hão de julgar necessariamente *estatais* esses serviços, funções e

atividades, com que se engastaria o radical equívoco de supor que direito público é o mesmo que direito do Estado (Gil Robles, 5 ss.), ignorando-se o pluralismo jurídico, o amplificado papel (até mesmo normativo) dos corpos intermediários e as exigências do princípio de subsidiariedade (Galvão de Sousa, II, 87 ss., 101 ss.; Messner, 331 ss.; Sánchez Agesta, 80 ss.; Llovera, 175 ss.; Creuzet, 77 ss.; Bigotte Chorão, II, 211 ss.).

[Já sustentávamos, em abril de 1987, conclusão equivalente, afastando os exageros liberais sem recair no extremo da estatalização: “A essencialidade de um sistema publicitário predial para a consecução do bem comum, conceito e realidade a que se ligam tanto a justiça, quanto a segurança jurídica, não seria bastante para reclamar, senão *subsidiariamente*, a estatalidade do serviço registral: é um erro pensar, e de lastimáveis conseqüências, que a indispensabilidade social de um corpo intermediário ou de uma atividade humana conduza a sua administração pelo Estado. (...) Não se pense, contudo, que do exposto se há de inferir a conclusão de que o registro predial deva necessária ou prevalentemente realizar-se à margem de alguma estatalidade” (*A Constituinte e o Registro de Imóveis* (1987), 28, 29). E prosseguíamos, reportando-nos a Roca Sastre, Bielsa, Garrido Falla e Villegas Basavilbaso: “Reconhecer, entretanto, algum caráter administrativo no sistema do registro predial, defini-lo como ‘serviço público’, não é o que basta para determinar sua direta prestação pelo Estado”.]

Uma compreensão temperada da norma do art. 236, Constituição Federal do Brasil, que lhe recuse os limites das conotações anfibológicas que sua literalidade permite, mostra que o legislador constituinte esposou, com o binômio serviço público – prestação privada, a idéia de conveniência de uma instituição social (instituição cuja existência contínua e regular não pode ficar à mercê do talante individual) exercitada (ou expressada) por meio de uma gestão particular (que sempre entre nós se revelou normalmente eficaz). Desse modo, não se estorva a pluralidade de noções *construtivas* em torno da instituição social do registro: de um lado, preserva-se a aferição correccional por meio de coordenação, com a fiscalização judiciário-administrativa da prestação contínua e regular dos serviços; de outro, fomentando-se um reto conceito corporativo, de sorte que colégios profissionais possam dar contributo ao desenvolvimento ético, técnico e científico das funções e atividades registraes; mais além, a primazia jurisdicional, garantia maior dos direitos (V. Mezquita Del Cacho e López Medel, 201).

Supostos e limites gnoseológicos da qualificação registral

Para o exame dos supostos epistêmicos e dos limites da qualificação registrária, é preciso resignar-se a umas tantas particularizações, que se põem sobretudo em conseqüência do papel que a ordem normativa confere à inscrição predial, porque, *ut in pluribus*, a qualificação (repita-se) varia consoante as leis de regência prevejam inscrições com preponderante caráter constitutivo, declarativo, de mera notícia, convalidante ou não; é intuitivo, por exemplo, que, para o sistema *Torrens*, se reclame uma qualificação mais especializada, à vista da fé pública registral que, de modo mediato, pela sucessividade de aquisições, retrocede causativamente à primeira inscrição do sistema. García Coni (II, 224) observa, de modo gráfico, que a qualificação é de controle nos registros declarativos, de perícia, nos constitutivos, virtualmente mecânica, nos registros abstratos. Em todo caso, esses limites postos pelos direitos particulares são apenas tendencialmente influídos pela natureza da qualificação, porquanto não se exclui a possibilidade de um juízo qualificador uniforme (ou quase) para não importa quais tipos inscricivos; entre nós, a lei vigente apenas distingue e especializa a qualificação para o registro *Torrens* (arts. 277 ss., Lei 6.015, de 31.12.73), desprezando a variedade dos efeitos possíveis das demais hipóteses de publicidade inscriciva.

Se o ponto culminante da metodologia jurídica é a determinação do justo em cada caso concreto (Vallet, II, 393), pode concluir-se que a qualificação registrária – enquanto juízo decisório da inscrição – é o ponto culminante da metodologia registral. Não se trata, diretamente, de buscar *o quod iustum est*, muito embora, conforme já ficou exposto, a segurança jurídica se inclua no justo legal e, de resto, a realização do justo esteja longe de constituir um apanágio da aplicação jurídica heterônoma; mas é possível afirmar que a qualificação registral busca o *quod certum est*, especificação do justo legal.

Se se admite, como expressão do justo positivo, além de um direito *ex condicto* publico, manifestações jurídicas mediante convênio privado, a ponto de poder cogitar-se

de uma construção jurídico-notarial (Castán, 145 ss.), pode cogitar-se também de uma elaboração *registral* do direito.

A determinação do *quod certum est* sujeita-se menos à tensão dialética em que se localiza a determinação jurisdicional *do quod justum est*: supedita-se mais de perto a qualificação registrária ao âmbito normativo (não é para menos que a qualificação está vinculada ao princípio da legalidade). Não é demasiado ainda lembrar que a segurança jurídica, a que se volta a elaboração registral, é decisivamente aferrada ao direito normativo posto. É um tanto exagerada, mas em todo caso exprime razoavelmente essa subalternação ao direito positivo, a antiga lição de Grasserie (279), para quem "o regime registral é de direito estrito, no qual nenhum sentimento se admite, sequer o de equidade". Não se pode supor que semelhante restrição importe em cortar pela raiz a amplitude dos instrumentos epistemológicos que se oferecem ao registrador: sempre, de um lado, resta a indispensabilidade de, *compreender* qual seja a *sentido normativo* da lei (Larenz, 360 ss.), e, de outro, se impõe a necessidade de *interpretação*, vale dizer, de mediação entre a regra e a realidade (Vallet, II, 403, 404).

A subordinação do juízo qualificador ao princípio da legalidade não lhe impõe uma *redução literalista* para a compreensão do sentido normativo da lei, que descarte a estimativa de seu contexto significativo e sistemático, a atenta consideração teleológica e a observação mais ampla dos princípios ético-jurídicos superiores às regulações particulares (Larenz, 366 ss.; Vallet, II, 411, 412). O que, sim, neste plano, se afasta do âmbito da qualificação é a determinação *equitativa* do direito, equivale a dizer: a integração registral de lacunas do direito positivo – exatamente porque o juízo qualificador, dirigido à segurança jurídica, não pode encontrá-la fora dos limites do direito normativo posto.

Se, nesse segmento, não se retraçam destacadamente as distinções entre a jurisdição e a decisão registrária, elas se encontram de modo mais visível no terreno da *interpretação*.

De, caminho, já ficou de alguma forma sobredito que compreensão e interpretação são conceitos distintos: compreender o sentido normativo da lei (esclarecer-lhe o *certum*, na linguagem de Vico – *apud* Vallet, III, 828 ss.) não é ainda determinar o justo em concreto ou o *certum* registral (individuado). Falta a mediação com a realidade, falta atingir o *verum*: a norma jurídica – disse Sconfeld (*apud* Vallet,

II, 417) – “separada de sua aplicação e pensada unicamente em sua abstração numa temática científica, carece de realidade”. A confusão de ambas essas noções – intelecção do sentido normativo e mediação entre a regra e as exigências da realidade, *hic et nunc* – conduz à leitura a-histórica do direito normativo (Zuleta Puceiro, I, 18 ss.), a ponto de a preocupação com o significado abstrato da norma excluir a cogitação do significado do justo, concreto e individuado. Rompe-se, com essa confusão, a possibilidade de realização *prudente* do direito, subalternando-se o operador jurídico a esquemas axiomáticos alheios do operável concreto (Massini, IV, 132 ss.). Restituir o caráter prudencial à determinação do direito *hic et nunc* – seja enquanto justo, seja enquanto certo e singular – é distinguir a interpretação (mediação entre a norma e a realidade), reconhecendo a contingência dos operáveis concretos; por isso, das reações opostas desse abstracionismo metodológico acrônico (reações entre as quais se contam remédios acaso piores do que a enfermidade atacada – assim, o irracionalismo jurídico de nossos tempos; designadamente sua espécie mais de moda entre nós, o *direito alternativo*) sobleva a do *realismo jurídico*, que não constitui um sistema, antes é um método de atingir a verdade, de saber o direito, de alcançar o justo: um método que não dispensa os princípios universais da *sindérese* (*sensum naturale*), não ignora as conclusões da ciência moral, não desconhece o direito positivo, não descarta a pluralidade de meios para o conhecimento da verdade e, particularmente, não despreza a realidade das coisas.

[É aqui interessante notar que a extraordinária perdurabilidade e a atualidade do tomismo – sua “ação presente e sempre eficaz” (Maritain, II, 15) – se devem exatamente à circunstância de sua subordinação ao real: o tomismo não é um sistema, senão que “una visión reflexiva de la realidad, articulada sobre las cosas mismas, cuyo misterio trata de develar” – Ponferrada, 8; por isso, não estranha que ao tomismo adiram pensadores não-católicos, reformistas (Farrer, Mascall, Emmet) e até um filósofo judeu (Mortimer Adler).]

Acima já se observou que os limites da qualificação registrária se mostram de maneira mais vistosa no plano interpretativo, enquanto seus supostos se restringem:

- 1 – ao título levado a registro,
- 2 – ao registro existente e persistente e
- 3 – à *relação entre o título exibido e o registro existente*.

O recorte negativo pode sintetizar-se nesta redução: *quod non est in tabula et in instrumentum non est in mundo*. A qualificação registrária move-se dentro desses lindes, inadmitindo-se sua projeção a diligências exógenas desses supostos epistêmicos objetivos. Não cabe, em geral, a inquirição de uma realidade extratabular, nem a oposição do conhecimento privado do registrador (Ascensão, 42), tampouco a consideração de provas não-literais (que não integrem, originariamente ou por supervenção, o título apresentado a registro). Outras imposições limitativas encontram-se na inoficialidade, em geral, do juízo qualificador, e da subalternação à *res iudicata* (quanto ao tema do título judicial, a seu tempo se voltará). Examinemos, brevemente, cada um desses pontos.

a) Títulos.

No Brasil, a qualificação registral dos títulos exibidos diz respeito não apenas a seu aspecto exterior (título em sentido formal), mas igualmente à causa de aquisição ou de oneração (título em sentido material) [*brevitatis causa*: De La Rica Maritorea, 1.724 ss.; Scotti, II, 31].

Tampouco se restringe o juízo qualificador ao título ordinário (ou principal), estendendo-se aos acessórios (ou complementares) [Chico y Ortiz e Catalino Ramírez, 193], nem se limita, sob o color da origem pública dos títulos, a apreciar os instrumentos privados.

b) Registro.

Para o direito brasileiro vigente, a existência e a persistência de um registro, cuja eficácia de algum modo se projeta para uma nova inscrição, também recai no campo da qualificação registral, no limite de sua validade *in se*. Em outros termos, a nulidade do registro ou sua deficiência expressiva devem sempre apreciar-se e podem interditar uma nova inscrição, independentemente de simultânea declaração da primeira (confira-se nosso Do Controle da Disponibilidade no Parcelamento do Solo, in *Direito Imobiliário – Coletânea – I*, edição do Instituto de Ciências Aplicadas). Não se pode, contudo, manejar a superveniente desconformidade do registro com o título em que se amparou (arg. do art. 252, Lei 6.015, de 31.12.73) e mais amplamente com toda a realidade extratabular; não se cuidaria já de apreciação do registro *in se* mas em relação

com o título *anterior*. Diversamente, é de admitir a consideração do *conjunto* do registro, vale dizer: não apenas do registro imediatamente anterior mas ainda das inscrições remotas (Hedemann,130).

c) Títulos relacionados ao registro.

Também, *juxta modum*, tem-se admitido a estimativa de registros que, de alguma forma, se relacionem ou com a filiação registrária considerada (registros colaterais), ou com imóveis contíguos (o que, em outro âmbito, permite as colmatações de medidas de contorno nas descrições imobiliárias), ou com pessoas intervenientes na titulação (p. ex., conhece o registrador, diante de determinada inscrição, que o alienante é pré-morto à elaboração de determinado título), ou, aqui mais uniformemente, com o livro de Protocolo (para salvaguarda da prioridade). Mas o plano principal de relação entre título exibido e registro anterior diz respeito ao controle da disponibilidade (*lato sensu*, abrangendo a especulação adequada da especialidade objetiva e a aferição do trato consecutivo). Não se admite, em princípio, o cotejo do título com *outro* título em curso de registro, mas não seria irrazoável sua estimativa conjunta em casos extremos de inautenticidade (inclusa a incapacidade não suprida: p. ex., em outro título se verifica que o alienante é interdito).

d) Instância da qualificação.

A qualificação registrária sujeita-se ao princípio da instância, quanto ao *procedimento*, que não se inaugura à mingua de rogação (*ne procedat custos ex officio*); a desqualificação, enquanto resultado, impõe-se como tarefa oficial (García Coni, III, 111), porque o registrador é o guardião ou conservador da segurança jurídica imobiliária. Em todo caso, a oficialidade da desqualificação supõe os lindes objetivos antes apontados.

Consideração analítica do juízo qualificador

Dentro dos estreitos limites que aqui se impõem, por exigência de brevidade, cabe estimar analiticamente a qualificação registrária, figurada desde a perspectiva do direito particular de regência, sem embargo do muito que influiu e ainda influencia o direito comparado e a doutrina estrangeira, sobretudo a argentina e a espanhola. (Mais adiante se examinarão alguns aspectos particulares da qualificação dos títulos judiciais.)

a) Exame da própria competência.

O primeiro dos temas que o registrador considera, em ordem ao juízo de qualificação, é o de sua competência registral em razão da matéria e em razão do território (Scotti, II, 47). Frequentemente, desde logo se aprecia o tema dessa competência, no ato mesmo de recepção do título, o que a doutrina chama de *qualificação abreviada*, que excepciona a integralidade do juízo qualificador.

b) Análise de eventual impedimento próprio.

Prevê-se em lei o impedimento, que é matéria de passo subsequente ao do exame da competência própria para a qualificação (art. 18, Lei 6.015, cit.; “competência pessoal”, no dizer de Cárcaba Fernández, 176; Costa Magalhães, 23), porque a exigência de segurança jurídica impõe a imparcialidade do registrador (e a do notário: Vallet, IV, 324), enquanto terceiro que dá *forma* (frequentemente) a uma aquisição ou oneração. [Refiro-me à inscrição constitutiva: ela é forma dos direitos reais imobiliários; *o titulus* é mera potência que se atualiza pelo *modus acquirendi*; ora, próprio da forma é atuar a potência passiva, que é a matéria, de sorte que a forma consuma a existência da coisa e se inclui no constituído (Suárez, 922, 1.192 e 1.211).]

c) Rogação.

Não se deve, a pretexto de observar o princípio da instância, transformar a rogação de registro num ato solene, formalismo incompatível com a dinâmica que se reclama do sistema publicitário (particularmente se se considera a inscrição de efeitos constitutivos), mas o fato é que apenas *ut in pluribus a recepção* dos títulos se confunde com a instância de seu registro. É que o direito normativo vigente reclama, para a averbação, requerimento do interessado, com firma reconhecida (par. ún., art. 246, Lei

6.015, de 31.12.1973), mas, quanto ao registro *stricto sensu*, basta a apresentação do título, contanto que não se excepcione a intenção registral.

Nesse passo, o direito brasileiro distingue a qualificação em ordem imediata ao registro e a qualificação sem efeito diretamente inscrito (títulos que são apresentados “apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos” – par. único, art. 12, Lei 6.015, cit.). Assim, impõe-se esta classificação: 1 – casos de rogação de registro; 2 – casos em que há mero requerimento de qualificação, sem escopo de imediato registro; 3 – casos anômalos – mas lamentavelmente não de todo infreqüentes – em que títulos “aparecem” nos Ofícios Imobiliários sem que se saiba, a seu propósito, se há ou não instância de registro ou de mero juízo qualificador. A solução dos casos passa, muito comumente, por regulações locais, particulares, mas, de toda sorte, ao registrador cabe sempre apreciar, sem feiticismos formalistas – o que não implica desapego da forma –, se se encontra diante de uma ou de outra situação. Não é demasiado observar que, além do evidente reflexo jurídico da inscrição (p. ex., no limite pense-se em um distrato que permaneceu exógeno ao registro, exatamente porque não se inscreveu o título primigênio, que é um destes que repentinamente “aparecem” nos escaninhos da recepção...), há o tema do dispêndio pecuniário com a regisração.

É preciso ainda considerar a persistência da rogação. Não basta o intento inaugural, senão que se exige sua permanência, presumida em caso de silêncio do apresentante. A desistência, que se pode eficacizar até a ultimação do registro, interrompe o *iter* registral, de sorte que, acaso já proferido o juízo qualificador, perde ele seu efeito (Scotti, II, 107). Outrossim, admite-se a desistência parcial do procedimento, suposto que do título decorra mais de um registro (Pau Pedrón, II, 57; Cárcaba Fernández, 157), sempre resguardada, para a pretensão remanescente, uma *requalificação* do registrador, porquanto há casos em que a desistência parcelar engasta a desqualificação quanto ao restante (p. ex., figurem-se uma compra e venda e uma hipoteca subsequente disposta pelo adquirente, no mesmo instrumento notarial, em face de uma desistência parcelar relativa ao registro da aquisição).

Tendo em linha de conta que, no Brasil, o registro pode (em princípio) ser provocado por qualquer pessoa, com independência de fundamentação de interesse (art. 217, Lei 6.015, cit.), ainda que o apresentante seja terceiro que pelo registro perseguido não adquira legitimidade tabular, *não* pode o beneficiário da inscrição pretendida

desistir do procedimento por aquele instado. O que se ressalva é ulterior providência de cancelamento, mas, ainda assim, cumpre ver que há casos de subsistência da potencialidade de novo registro, desta vez, contudo, comprovado o interesse (art. 254, Lei 6.015, cit.: não se trata, nesse preceito, apenas do credor que, com o registro, se tornará registral; qualquer credor poderá rogar a nova inscrição, provando documentariamente o interesse).

d) Registrabilidade do título in abstracto.

Se, quanto ao objeto, em si (imóvel ou móvel) e em sua ubiquação, e quanto à finalidade do registro buscado (situação real ou pessoal), o exame primeiro da própria competência supera uma análise posterior, o mesmo não se pode dizer da irregistrabilidade *in abstracto* da causa. A diferença de efeitos é patente: no primeiro caso, desqualifica-se por incompetência em razão da matéria ou em razão do território; no segundo, desqualifica-se porque a causa é irregistrável perante o registro competente, de que emana o juízo desqualificador. A registrabilidade depende da previsão normativa: se a lei de regência inadmite a inscrição de posse ou de comodato, de *leasing* ou de multipropriedade, de protesto contra alienação de bens ou de arrolamento cautelar, tudo isso deve ser apreciado, no âmbito *compreensivo* do sentido normativo da lei, e envolve um ato primeiro de exame da *causa*, com abstração de seu instrumento.

e) Formas documentais extrínsecas.

Admitidos a registro títulos públicos e particulares, aqueles, judiciais, notariais e administrativos, verifica-se desse modo a variedade dos requisitos extrínsecos da documentação a examinar. De maneira geral, em todo caso, se analisam nos instrumentos, *entre outros e particulares pontos*:

1 – a viabilidade registrária do documento, segundo sua forma (art. 221, Lei 6.015, cit.; mas o dispositivo não relaciona em *numerus clausus*: Valmir Pontes, 148);

2 – a determinação (ou individualização) e a especialidade (ou qualificação: estado civil, profissão, domicílio, nacionalidade) das partes (mas, note-se bem, nada impede que a especialização subjetiva lacunosa no título ordinário se complete com documentos acessórios idôneos);

3 – intervenção e outorga das partes;

4 – exposição (pode dizer-se parte antecedente, síntese expressiva das premissas do negócio jurídico: nessa parte descreve-se o objeto do ato, justifica-se a disposição, descreve-se o imóvel, indica-se-lhe a situação real, determina-se-lhe o valor – Giménez-Arnau, 630 ss.; Emérito Gonzalez, 201 ss.; Chico y Ortiz e Catalino Ramírez, 209 ss.);

5 – estipulações ou parte dispositiva (conclusão da exposição, conseqüente das premissas do negócio jurídico, em que “se establecen los acuerdos, pactos y modalidades del negocio jurídico que la escritura se propone solemnizar” – Giménez-Arnau, 643);

6 – originalidade do documento, que não pode ser exibido em cópia reprográfica; também não se autoriza a utilização (enquanto substitutiva de títulos ordinários ou principais) de certificados de registros conservatórios;

7 – para as escrituras tabelioas, entre outras questões particulares: competência do notário, ausência de impedimentos notariais patentes (Pelosi, 164 ss.), observância do procedimento (leitura, correções e entrelinhas regularmente ressalvadas), subscrição do traslado pelo notário ou seu substituto legal (Costa Magalhães, 23);

8 – para os títulos privados: sua subordinação aos limites legais (art. 134, Código Civil), reconhecimento dos autógrafos dos intervenientes, comparecimento de testemunhas, datação;

9 – a apresentação de documentos acessórios.

Muito mais se poderia relacionar (p. ex., o tema de rasuras em matéria accidental, o das abreviaturas e o das abreviações, o dos espaços em branco, o das assinaturas a rogo, o da presença de impressão dactilar, o dos documentos estrangeiros, o da autorização judicial, etc.), mas isso não condiz com os limites a que nos propusemos. Bastam essas referências.

e) A expressão verbal.

Ao lado de uma compreensão do sentido normativo da lei e antes ainda da tarefa interpretativa (mediação entre a norma e a realidade), impõe-se ao registrador a *compreensão da causa*, equivalente específico da *diagnosis del hecho* (na linguagem de Castán) ou do *tratamiento jurídico del hecho*, no dizer de Vallet. O cotejo mediador entre a norma e a causa supõe a prévia compreensão de ambas, e seu entendimento

passa por isto que Bernanos, por uma de suas personagens, dizia ser uma imensa desgraça humana: a incapacidade da palavra, sua insuficiência, sua deficiência significativa, sua menor claridade. Dínio Garcia (83) observa que a linguagem natural adotada pelos juristas (e, mais além, se pensarmos nos títulos particulares, elaborados por “juristas” *in eventum*) é fértil em problemas semânticos, “não só em razão da multiplicidade de significados que em regra acompanha o uso vulgar, mas sobretudo porque o Direito não *recebe* pura e simplesmente as palavras da linguagem comum, mas as *transforma*”, e, prossegue o Autor (84), referindo-se ao ideal da univocidade da linguagem jurídica, se ainda “a linguagem das ciências exatas não elimina a incerteza”, embora a reduza, “como pretender que a ambigüidade seja de todo eliminada no âmbito do Direito?”

Compreender a causa registral é desvelar sua realidade: é ir do termo ao conceito formal, para descobrir o conceito objetivo. É este o que mais conta, não a expressão deficiente; vale o *dictum*, enquanto expressão do actum; vale a substância, não o *nomen iuris*: comodatos *onerosos*, vendas e compras *gratuitas*, condições que são encargos, locações que são enfiteuses... O que se qualifica em ordem ao registro é a causa, não sua isolada expressão verbal, contanto que aquela se desvende certamente da inteligência do documento exibido.

f) *Capacidade dos outorgantes e validade dos atos dispositivos.*

Sob essa rubrica mais ampla, indicam-se não apenas a capacidade jurídica (arts. 2.º, 4.º e 10, do Código Civil) e a capacidade de agir (arts. 5.º e 6.º, do Código cit.) dos que intervém na instrumentação da causa, especificando-se temas como o da representação (p. ex., arts. 17, 84, 384, V, 426, I, Código cit.) e o da assistência (arts. 384, V e 426, I, Código cit.), mas igualmente “outras circunstâncias dimanantes de seu estado civil ou de sua condição pessoal que exerçam influxo na legitimação e no poder de disposição necessárias para levar a cabo os atos e negócios jurídicos (p. ex., nacionalidade, existência de proibições legais, suficiência de um poder de representação voluntária, aptidão do representante legal)” (Díez-Picazo, 318, 319). Pense-se na indisponibilidade de bens, na ausência, na interdição, na emancipação, nas restrições de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, nas aquisições pretendidas por espólios

(tema que pende, entre nós, de importantíssimas distinções), massas falidas e condomínios em edifício, etc.

A matéria deve ser particularmente examinada desde a perspectiva do direito posto, sobretudo com a distinção entre nulidade e anulabilidade dos atos jurídicos, na medida em que são nulos os praticados por pessoa absolutamente incapaz (n. I, art. 145, do Código Civil) e *anuláveis* (n. I, art. 147, Código cit.) – bem por isso ratificáveis (arts. 148 e 149, do Código Civil) – os feridos de incapacidade relativa do agente. No primeiro caso, cabe a desqualificação, por admitido o exame oficial (art. 146, do Código Civil); no segundo, entretanto, certo que a anulabilidade não se pronuncia de ofício e não tem efeito antes de julgada por sentença (art. 152, do Código cit.), inviável é seu reconhecimento no juízo qualificador. Nesse sentido e entre nós, a doutrina, indicada já por Afrânio de Carvalho (257), de Tito Fulgêncio (322) – que Carvalho Santos (453) abona –, de Pontes de Miranda (279), do mesmo Afrânio de Carvalho (embora não a prefira *de lege ferenda*: 257); veja-se ainda Valmir Pontes (98, 99); entre os doutrinadores estrangeiros, confira-se Díez-Picazo (322, 323); *contra*: Philadelpho Azevedo (53) e Costa Magalhães (23); distinguindo, Serpa Lopes (349), para admitir a desqualificação por incapacidade relativa ou deficiência extrínseca do ato, recusando-a quanto às anulabilidades derivadas de vícios volitivos. Como quer que se projete a questão, no plano da conveniência de um sistema registral hígido (em todo caso, haveria muitos aspectos a examinar), o fato é que, diante do direito posto, não se pode retirar efeitos aos atos anuláveis enquanto não houver sentença que assim os julgue; calha observar que a divisão entre atos nulos e atos anuláveis se apóia no critério da prevalência do interesse público (para os primeiros) e do interesse individual (quanto aos segundos), não se justificando que, à margem daquele nível de interesse, o registrador se ponha em custódia de um interesse parcelar, rompendo a imparcialidade de sua atribuição – sem justificativa de matiz público. Ademais, ao menos se se pensa na publicidade declarativa, a inscrição não *augmenta a* eficácia documental, senão que torna cognoscível mais facilmente um excesso de eficácia exógena (força probante absoluta do ato público), que prejudica o tráfico jurídico (Rodrigues Adrados, 64), o que até, pois, recomendaria a preferência de sua efetivação.

g) *Problemas fiscais e urbanísticos.*

Antes da vigência do Decreto 18.542, de 24.12.1928, Tito Fulêncio (323) ensinava que o título com deficiência meramente fiscal não comportava desqualificação, com que, ao cabo, compreendia a norma do art. 1.137, do Código Civil, sob a óptica do preponderante interesse do comprador (art. 677, par. único, do Código cit.). Com o advento do Decreto citado e a legislação posterior (v.g.: Regulamento de 1939, art. 15; Dec.-lei 58, de 1937, art. 1.º, IV; Lei 4.591, de 1964, art. 32, *a e c*; Lei 6.015, de 1973, art. 289), mais não se pode entre nós sustentar o antigo entendimento do jurista mineiro, em que pese a sua preservação *de lege ferenda*. Nesse sentido, a correta conclusão XIX declarada na carta de Buenos Aires: “Los Estados deben evitar la sanción o derogar la vigencia de normas que restrinjan, limiten o demoren la registración, sin perjuicio de arbitrar los medios idóneos para garantizar el cumplimiento de sus disposiciones administrativas y tributarias” (I congresso Internacional de Direito Registral, 1972).

Quanto ao reflexo registrário de temas urbanísticos fundamentais – parcelamentos, reparcelamentos e limitações à edificação (Chico y Ortiz, IV, 481 ss.) –, não é possível perder de vista o conflito doutrinário e ideológico que se encontra radicalmente na questão, instalado no exercício da propriedade imobiliária privada. Não se quer afirmar, de um lado, uma confiança extrema e feiticista na absoluta liberdade do tráfico predial; mas, de outro, o remédio com que se diga corrigir o *espontaneismo del mercado* (Martín Mateo, 1.245 ss.) somente se legitima enquanto não vise à negação do próprio direito de propriedade, freqüentemente convertido em mera e caricaturada função social. O direito urbanístico parece ser o desaguadouro de já frustrados ataques ao domínio privado, com que, pretextando a ordenação social do solo urbano, não raramente se desordena a propriedade. É interessante observar o que, ainda em nossos dias, vem ocorrendo no âmbito das locações, principal fórmula de solução do problema habitacional moderno (Vallet de Goytisolo, V, 546), em que sucessivas intervenções estatistas no mercado têm conduzido à diminuição das ofertas de imóveis; ora, os fatores restritivos da elasticidade da oferta conduzem ao empobrecimento social: preços políticos, preços coativos – com reajustes limitados ou obrigatórios –, preços não-mercantis, sob o color da utopia do “preço justo” (Lamsdorff-Galagane, 75, 199), diminuindo a quantidade de intercâmbios, impedem que a elasticidade da oferta atue como um natural mecanismo corretor do mercado: ou seja, a pretendida correção estatista do mercado é o principal impedimento de sua correção. O mesmo vício de

inelasticidade da oferta que se aponta para o capitalismo privado monopolista, por evadir a concorrência – fundamento da elasticidade da oferta –, deve ser reconhecido (e acaso com maior vulto) tanto no capitalismo estatal monopolista, quanto no açambarcamento do controle de preços; não é, pois, sem razão que regimes estatistas se apresentem como herdeiros dos monopólios capitalistas privados, certo que o resultado de todas essas monopolizações é o alheamento da sociedade do mútuo enriquecimento no intercâmbio (Lamsdorff-Galagane, 75, 76).

Muito freqüentemente, afirma-se, em nossos tempos, a função social da propriedade, com que, se diz, esse direito há de suportar limitações e restrições em vista de sua ordenação ao bem comum. Pode lembrar-se a propósito, ainda hoje, antiga lição de Vareilles-Somières, que ao princípio do século sintetizava: “La propriété est seulement le droit de tirer d'une chose tous ses services *sauf exceptions*. (...) Sur la chose, le propriétaire peut tout, excepté certains actes (...)” (444). Respondem essas exceções tanto à natureza das coisas, e então se diz que o exercício do direito de propriedade suporta *limitações* impostas pelo direito natural, quanto ao direito positivo, em que, pesadas as circunstâncias concretas, melhor se ordena o exercício do domínio à realização de sua função social, a que também, entre nós, se refere a vigente constituição da República (art. 5.º, XXIII; art. 70, III). Então se fala em *restrições* de direito normativo. O que se deve examinar é se as restrições das leis não terminam por vulnerar, com excessos reprováveis, o direito de propriedade privada – que é necessário à vida humana (“*necessarium ad humanam vitam*” – Santo Tomás, *Suma Teológica*, Q. 66, art. 2.º, respondeo). Se é certo que as limitações e as restrições são, em princípio, igualmente necessárias à vida humana, bastando recordar, com Messner, que “a primeira função social da propriedade privada é a delimitação clara entre o que é de um e o que é de outro” (1.240, 1.241), ó que é indispensável para a paz social, não menos correto é que as restrições (de finalidade urbanística ou não) que se imponham em nome da função social do domínio são sempre *posteriores* à determinação histórica da essência da propriedade e respeitadas dela. (Acrescente-se, de caminho, que impende evitar o demasiado dos requisitos administrativos para a inscrição predial, exagero que fomenta o *clandestinismo imobiliário*.)

Qualificação dos títulos judiciais

Vistas uniformes, entre nós, na doutrina e no que, com López Medel, se pode chamar (sem extrapolações quanto à natureza da função) de *justiça registral*, conduzem à admissibilidade da qualificação dos títulos de origem judicial. O apoio que se possa buscar na doutrina estrangeira [p. ex., a espanhola: Roca Sastre (271 ss.), Lacruz (I, 396), Hernández Gil (151, 152), Cossío y Corral (172, 173), Cano Tello (122, 123), Mena y San Millán; e a argentina: García Coni (III, 124, 125), SCOTTI (II, 593 ss.)] tem certamente a dificuldade de que as respectivas leis de regência contém prescrições que não encontram similar no direito brasileiro vigente. Isso por si só já explica a menor extensão com que a matéria vem cuidada em nossos doutrinadores, em que pese ao reconhecimento da pertinência da qualificação registral dos títulos judiciais (p. ex.: Serpa Lopes, 355; Afrânio de Carvalho, 249 ss.; Walter Ceneviva, 128). Ressalve-se, porém, que a Lei argentina 17.801, de 28.6.1968, exige uma consideração sistemática de dois dispositivos gerais (arts. 3.º e 8.º) para assentar os traços da qualificação dos títulos judiciários, ao passo que o Regulamento Hipotecário da Espanha contém norma específica; em ambos os casos, como quer que seja, há maior amplitude normativa do que no direito brasileiro.

Se não se pode falar, propriamente, em que haja no Brasil um direito pretoriano ordenador dessa qualificação registrária dos documentos judiciais, até porque a lei regente autoriza *quodammodo* admiti-la (p. ex., arts. 221, IV, 222, 225 e 226, da Lei 6.015, de 1973), é adequado reconhecer que a especialização desse direito é de origem Judiciária. O exame de julgados relativos à matéria conduz à impressão de que as decisões não refletem diretamente o influxo do direito e da doutrina estrangeiros. Antes (e o afirmo dentro de limites informativos que preciso ressaltar – sempre é bom advertir que no Brasil há mais de duas dezenas de justiças registrárias estaduais – mas o afirmo também com o peso de uma considerável experiência judicante nessa área), parece que a elaboração desse complemento especializador dos requisitos e da extensão do juízo qualificador de títulos judiciais se ensejou *de modo autônomo*, à luz de princípios e regras gerais, sem excluir sequer os mais remotos (no nível do direito civil, processual

civil, constitucional, tributário, administrativo e até penal – incluso normas de seu processo).

A despeito dessa autonomia formativa, os resultados a que se podem sintetizar as conclusões – acaso, com abstração dos julgados que, exceptivamente, e, no limite, algumas vezes sob a escusa de peculiaridades vertentes, se afastam de um paradigma redutor – *não* discrepam, no geral, da doutrina estrangeira invocável (sobretudo a espanhola e a argentina; seria em todo caso interessante estudar se o descabimento de adoção entre nós da doutrina alemã, resumida a qualificação germânica ao negócio abstrato, sem atingir a causa, teria conduzido nossos primeiros jusregístralistas a encaminhar-se à via autônoma indicada).

Quatro temas fundamentais podem ser retraçados (e discutidos) no plano da qualificação de títulos judiciais:

- 1 – a verificação da competência judiciária;
- 2 – a apuração da congruência do que se ordena ao registro com o processo respectivo;
- 3 – os obstáculos registrais;
- 4 – as formalidades documentárias. Examinar-se-ão brevemente aqui os três primeiros pontos, já cogitado atrás o último num âmbito mais genérico.

a) Competência.

De consonância com o Regulamento Hipotecário espanhol, art. 100 (até novembro de 1982 – com a vigência do Real Decreto 3.215 –, correspondia ao art. 99), o primeiro tema do juízo qualificador dos títulos judiciais é o da competência da autoridade judiciária em que se formaram (Mena y San Millán, 56; também no direito argentino: Scotti, II, 605). Diz com razão Mena y San Millán (59) que “es indiscutible que el Registrador tiene que establecer antes de practicar operación alguna, si lo que se establece o manda está realmente establecido o mandado”.

A divisão da competência – e particularmente sua estimativa enquanto matéria de objeção – deriva do direito posto (constitucional, processual civil e organizatório, da justiça) e guarda extrema relevância para a qualificação. É certo que, ainda no direito brasileiro, a competência da autoridade judiciária em que se forma o título inscritível deve ser apreciada pelo registrador, que, no entanto, apenas se limita ao exame da

competência absoluta. Isso também pode sustentar-se na Espanha, como fazem ver, mencionando decisão da Dirección Geral dos Registros e do Notariado, os anotadores da *Legislación Hipotecaria* da Editorial Colex (Madri, 1988, 240): “cabe la sumisión de las partes a un determinado Juzgado, bien expresa, bien tácitamente, en cuyo caso no puede el Registrador apreciar incompetencia del Juez, ya que ello supondría erigir al primero en defensor de los intereses de las partes, que éstas pueden ejercitar en la forma que estimen más oportuna”. Na mesma direção, Scotti (II, 606), invocando o apoio de De La Rica y Arenal e da X Reunião Nacional de Diretores de Registro da Propriedade, realizada em Bariloche, 1973.

No processo civil brasileiro em vigor, a competência relativa, no que respeita às partes, só pode ser argüida mediante *exceção*, temporalmente limitada (não se exclui, contudo, a prioridade lógica e cronológica da *objeção*, sempre *judicial*, desde que ausente ato decisório: a competência, matéria de ordem pública, é o primeiro dado de aferição epistêmica no processo). Em todo caso, enquanto interesse preponderantemente às partes, o tema da incompetência relativa não pode ser apreciado pelos registradores, em afronta da prorrogação legal (cfr. arts. 102, 112 ss. e 304 ss., do Código de Processo Civil).

b) Congruência.

Impende distinguir a congruência dos julgados, numa perspectiva processual, e a congruência do título amparador do registro com o julgado que o enseja, matéria que se situa no nível registral morfológico.

Com efeito, a questão da congruência dos julgados, em si mesmos considerados, insere-se no âmbito do princípio processual do dispositivo, na medida em que as partes dominam não apenas o direito substancial que almejam deduzir em juízo, mas igualmente os direitos processuais que pretendem exercitar, e seu possível maltrato é matéria jurisdicional, que não pode submeter-se à aferição registrária. Certamente, não cabe aos registradores nenhuma função rescisória dos efeitos inscritíveis dos julgados, a pretexto de sua incongruência processual, porque semelhante atribuição usurparia a competência jurisdicional (Scotti, I, 610 ss.). (É conhecido um caso em que, julgada extinta a usucapião após a justificação liminar, a Superior Instância, malferindo a congruência de alçada, declarou de logo a aquisição pretendida, em acórdão que passou

em julgado; prevaleceu o correto entendimento de que o registrador não poderia acenar ao vício processual, cabendo aos interessados a via rescisória ou a reivindicatória.)

Diversamente, pode cogitar-se de uma incongruência morfológica do título (formal) em relação à sentença ou ao acórdão a que se vincule. Já não se trata de analisar uma incongruência processual, mas de relacionar eficazmente o título à decisão judiciária. Ali, o ângulo de exame é causativo, respeita à normalidade da decisão; aqui, é de efeito, é de relação entre o título formado e o julgamento que o propiciou.

Seria possível, em todo caso, anotar, entre nós, alguns precedentes que, *prima facie*, sugeririam óptica e solução diversas. Tome-se o exemplo, mais de uma vez emergente, de processos divisórios com ordenações inscritíveis de caráter demarcatório: a extrapetição é espécie da incongruência objetiva, de natureza manifestamente processual, e não pode subordinar-se ao controle registrário. Para evadir a alteração produzida com maltrato da congruência processual, não é preciso (nem possível) fulcrar-se nela, bastando que se objete com o princípio do trato sucessivo (vale dizer, para a hipótese, a ausência, *no título*, de menção de efeitos contra os confinantes da linha demarcanda); não se cuida de estimar causativamente a incongruência subjetiva, mas de impedir que se vulnere a consecutividade tabular.

c) Obstáculos registraes.

Não falta, entre nós, apoio normativo genérico a que o registrador considere os óbices postos pelo registro vigente às inscrições dos títulos judiciais, particularmente nos planos da consecutividade do trato (arts. 195 e 237, da Lei 6.015, de 1973), da especialidade objetiva (§ 2.º, art. 225, da Lei cit.) e da prioridade (arts. 186, 189 e 190, da Lei cit.). Observa com razão Mena y San Millán (103) que, nesse passo, “se puede llegar a esterilizar el fondo mismo de una resolución judicial, sin que ello implique juicio sobre su esencia determinadora”.

Parece este o ponto azado para fazer aqui uma nova recorrência, que ponha em particular destaque a importância dos princípios registraes no âmbito da ordem jurídica. É preciso ter presente que a manifesta insuficiência do normativismo ensejou reações tão voluntaristas e nominalistas, ao cabo, quanto o é o positivismo legalista. À idéia de um conjunto de leis dos fenômenos sociais que, à maneira das leis físicas, induzisse soluções ordenadoras pouco menos que absolutas, sucedeu a comprovação de que a

irrepetibilidade dos fatos refugia das regras objetivantes: a cada fato seria possível, então, corresponder uma nova lei, de sorte que a acumulação fática rendia ensanha à hipertrofia regulamentar, sujeita a uma contínua insuficiência: esse nominalismo extremo terminaria por desembocar em variantes irracionistas (p. ex.: propositado circiterismo normativo, correntes de direito livre, direito alternativo) ou no método tópico, que, na tentativa de suplantar a deficiência do normativismo, recaíram em vícios acaso piores. [Quanto à jurisprudência tópica, poder-se-ia para logo dizer, com Flume, que o pensamento jurídico é sempre um pensamento problemático, de modo que o reconhecimento da existência de problemas, à raiz da ciência e das soluções jurídicas, não importa numa novidade da tópica moderna, nem implica a negação do pensamento sistemático; demais, não é correta a identificação simplista do pensamento sistemático em geral com o pensamento axiomático, de sorte que “‘pensamento problemático’ e ‘pensamento sistemático’ não têm de modo algum de excluir-se um ao outro” (Larénz, 186); demais, a tópica “é impraticável na medida em que se ligue à retórica, pois o indagar pelo justo não é nenhum problema de pura retórica, por muito que sempre se possa alargar também esse conceito” (Canaris, 255); além disso, se se prescinde do direito normativo, abrindo-se ensejo a que o aplicador eleja arbitrariamente o *topos* adequado ao caso, há o risco de ele concorrer ao irracionismo judiciário (Menezes Cordeiro, 52; a menos que se aferir a princípios primeiros da razão prática e às conclusões éticas, a exemplo dos juriconsultos romanos – Vallet, II, 158, 159 – o que conduziria, fatalmente, a uma ética abstrata): mas, ao contrário, para alcançar decisões corretas, o juiz (principalmente mas não só: também o registrador, o notário, em geral todos os operadores jurídicos)) o juiz deve “proferir uma decisão que se harmonize, em primeira linha, com as regras do Direito positivo e com os princípios de valor que lhe subjazem”, e por isso precisa mais estendidamente “de uma ciência jurídica que não lhe dê a conhecer só as diversas regras e proposições decisórias, mas lhe revele também as valorações que a estas subjazem, as suas relações, graus de hierarquia, dependências e limitações recíprocas, e o jogo combinado das proposições jurídicas fundamentais (princípios), dos institutos jurídicos e das regulamentações” (Larenz, 185); se a jurisprudência tópica procura reatualizar a ética, deve reordenar-se menos como artifício retórico do que como arte a serviço da equidade e, em todo caso, dirigir-se ao legislador de preferência ao julgador.]

A apreciação metodológica dos princípios registrais deve engastar-se nessa visualização mais ampla do saber jurídico: a circunstância de o ponto central da metodologia registrária ser a qualificação (a solução justa, correta ou segura) não implica o propositado desconhecimento dos limites postos pelo direito normativo, sob a escusa de supostas previsões injustas. Ao reverso, essa inclusão do juízo qualificador na base da metodologia do registro responde ao traço teleológico que o justifica: *a conferência da segurança jurídica*, enquanto fulcrada no direito positivo. Isso deve referir os princípios registrais, numa linha acentuada, ao direito normativo, sem, contudo, perder a consideração: 1 – da sindérese e da ética, enquanto forneçam indicações para a compreensão da norma; 2 - e, quanto à aplicação, da total consideração da realidade; assim, não se trata de separar princípios a partir de uma dedução da lei positiva, mas de, *sempre conformes a essa lei*, estabelecê-los compreensivamente à luz dos princípios sinderéticos, das conclusões da ciência moral, do relacionamento inter-sistemático e dos princípios gerais do direito. Não se recusa que a descoberta de problemas e a evolução subjetiva dos princípios estejam em íntima relação (Chico y Ortiz, V, 828 ss.), mas a solução justa – salvo o extremo de uma ofensa ao direito natural ou a lacunosidade normativa – passa pelo direito positivo (Santo Tomás, *Suma Teológica*, IIa.-IIae., Q. 57, art. 2.º, *passim*).

Nesse plano, põe-se em evidência uma tensão, ao menos aparente, entre o justo (enquanto resultado de uma atuação jurisdicional) e a segurança jurídica assinada pelo registro. Não se trata, por certo, de sobrepor a ordem da segurança à determinação da justiça, mas de afiná-las, de modo que o justo se confira dentro de uma ordenação segura, *formalmente* segura. Longe, pois, de sublinhar uma antinomia inexistente entre justiça e segurança jurídica, a consideração dos obstáculos registrários (à luz de seus princípios) para a inscrição de títulos judiciais resulta numa plena realização do bem comum, certo que justiça e segurança jurídica não se atualizam em contraposição. Não se está a afirmar que se deve fazer isto ou aquilo unicamente porque se deve, unicamente porque a lei é obrigatória, mas que se deve fazer o que a lei determina enquanto contém o justo natural ou o justo positivo (estamos longe, pois, do formalismo kantiano, de cujo espólio o positivismo jurídico soube aproveitar-se). Mas, em definitivo, quando se acena a um direito *formal*, o que se almeja é o efeito protetivo da forma, com a preexclusão de conflitos (Roubier, 91 ss.), não porque se deve cumprir a

lei, mas por sua referência a um aspecto material (a prescrição do justo ou do certo, natural ou positivo; não falta razão a Javier Hervada (306) quando diz que o direito de Kant “no es un derecho para personas, sino un derecho para esclavos”).

* * *

No que respeita ao trato sucessivo ou consecutivo, podem claramente invocar-se os motivos últimos da segurança jurídica, a justificar o relevante papel de custódio tabular que se impõe ao registrador no juízo de qualificação, porque não seria de admitir que o legitimado registral tivesse vulnerada a situação jurídico-real à míngua de uma disposição regularmente substituída pelo Judiciário (equivale a dizer que, morfológicamente, o título há de afetar de modo expreso o titular registral, ainda que não caiba o controle registrário de sua citação no processo). Põe-se dessa maneira uma tutela officiosa do interesse do terceiro hipotecário e da eficácia defensiva do registro. Nesse âmbito é que se devem situar as freqüentes desqualificações por afronta da consecutividade.

Note-se, para logo, que os obstáculos (melhor se diria: as garantias) postos pelo trato sucessivo não visam apenas – nem primeiramente – à segurança dinâmica. Por certo, dizem-lhe também respeito, mas o principal objetivo do sistema publicitário é a proteção do legitimado tabular, é a segurança estática. Havíamos já afirmado essa predominância (com os olhos mais certamente postos na publicidade constitutiva): “a segurança dinâmica esperada do registro permanece, em certo aspecto, *exterior* à tábula, e, de outro lado, restringida ao passado: antes da aquisição dominial ou a constituição de direito real menor ela é simples confiança nos efeitos da segurança estática; depois da inscrição aquisitiva, ela só ressona em relação ao pretérito (na eventualidade de litígios sobre direitos anteriores), porque o adquirente ou credor com garantia real, uma vez inscrito seu título, passa a gozar da proteção contemporânea decorrente do direito posicional adquirido” (*A Constituinte e o Registro de Imóveis*, cit. 21-22). Não se nega que a relevância e o mecanismo do trato consecutivo sejam *históricos* (Roca Sastre, Lacruz) e não apenas derivados do derradeiro fato jurídico (até porque o objeto da publicidade é a situação jurídica, não o fato – Ferreira de Almeida, 178 ss.), e tampouco que isso importa na proteção do tráfico; o que se quer afirmar é a superior finalidade da segurança estática, em que se apóia a dinâmica (Vallet, IV, 327, acentua a circunstância de que a principal garantia do tráfico é a titularidade dominial e conclui: “La seguridad

dinâmica del tráfico se apoya así en la seguridad estática de la propiedad”). É possível estimar um tanto exagerada a afirmação de Caperochipi, no sentido de que a propriedade é o princípio epistemológico de todo o direito – acaso, o exagero se corrigiria com dizer que “de todo o direito real” –, porque o confronto do socialismo jurídico (e de outras concepções ideológicas) com o direito clássico ou tradicional permite configurar outros e relevantes conflitos específicos: p. ex., divórcio, amor livre contra o matrimônio monogâmico; aborto, eutanásia contra o direito à vida; heteronomia de vontades contra sua autonomia, no plano obrigacional; estatalização da herança contra sua transmissão; administrativização dos direitos contra sua pluralidade elaborativa; auto-suficiência do direito positivo contra o direito natural; irracionalismo judiciário contra o direito positivo (V. Urquieta, 63 ss.). Haverá, pois, tantos fulcros epistêmicos quantas sejam as "zonas de combate" entre a concepção do direito clássico (ou tradicional) e as várias concepções ideológicas modernas. É certo, no entanto, que a questão mais relevante, na disciplina e nas situações jus-reais, é a da propriedade, impondo-se sua presença na raiz dos direitos limitados e na da segurança dinâmica.

Ademais, cabe dizer, com Lacruz (II, 382), que o trato sucessivo não é um suposto necessário ao exercício do atributo de disponibilidade, mas simples requisito de inscrição, enquanto protetivo formal da titularidade dominial resultante da legitimação tabular. Ou, nisto de Ferreira de Almeida (233): o trato consecutivo é a transposição técnica para o registro de uma condição de validade do ato dispositivo.

Nessa perspectiva, é cômodo vincular a especialidade ao trato sucessivo, sobretudo se aquela se considera em seu plano objetivo. É que a consecutividade imobiliária deve necessariamente abordar-se a um objeto (imóvel), determinado e especializado: “Determinar essa substância corpórea individual é identificá-la por algumas das categorias ou predicamentos que nos dizem qual é o *modo de ser* da substância” (nosso *Do controle da disponibilidade no parcelamento do solo*, cit., 3). Singularizar quantidade, figura e ubiquação dos imóveis é especializar o objeto sobre o qual se estabelece em algum aspecto a situação publicada: a consecutividade, ao cabo, se desenvolve nesse plano relacional que supõe necessariamente. (Avulta a importância da especialidade objetiva, porque, na medida em que a base do sistema registrário seja o imóvel, ele – *especializado* – é o critério atrativo das inscrições; sob o aspecto da eficácia registral, a consecutividade aparece mais vultosa porque revela, sobretudo, o

domínio, e é a via de atuação quer da fé pública, quer da legitimação – embora não necessariamente (Peña y Bernaldo de Quirós 106).)

Tanto o trato sucessivo, quanto a legitimação registral (ou a fé pública, se o caso) supõem a base objetiva *especializada*, não apenas porque prevalece o interesse gnoseológico no âmbito jus-real (vale dizer, direito sobre *res* corpórea e determinada; essencialidade da inerência), mas também porque a deficiência na publicidade é de efeitos acaso mais graves para o tráfico do que a ausência dela. Nesse plano, põe-se a distinção entre a situação publicitária apenas formal e a situação publicitária material: naquela, a lacunosa enunciação tabular não permite extrair do registro sua integral eficiência (trata-se de defeitos de determinação e especialidade, objetiva e subjetiva). A circunstância de comumente se preservar a validade formal do assento – e, em certos casos, admitir a seqüência matricial a partir de transcrições com vícios de especialização imobiliária (mas não de determinação!) – é derivada de uma razão de política fundiária: o que acrescentaria, eficazmente, a matriculação que já não tivesse efeitos na transcrição? Diversamente, quando se trate de segregações prediais: o suposto fortalecimento do tráfico imobiliário não se faz à custa do sacrifício da segurança estática, nem com adrede risco de engendrar maiores dúvidas que as antes irregularmente assentadas (cfr. nosso *Do controle da disponibilidade no parcelamento do solo*, cit., *passim*).

Ademais, ainda, dos obstáculos postos quanto à especialidade subjetiva (com particular ressonância dos direitos matrimonial e sucessório), realça o óbice *transitório* oposto pela prioridade. Afrânio de Carvalho (383, 384) viu muito bem essa transitoriedade obstativa e não reconheceu eficácia persistente na prenotação: “Se, de dois títulos sucessivamente protocolados, mas colidentes, o registrador faz a inscrição do que foi numerado depois, a inscrição prevalece, não obstante, sobre o protocolo. É certo que o protocolo regula a prioridade, mas o faz *internamente*, de sorte que, desrespeitada pelo registrador, subsiste, apesar disso, a vantagem obtida irregularmente pelo segundo título com a inscrição, porque é esta que regula *externamente* a posição dos direitos, em face da qual terceiros os adquirem pela confiança que lhes inspira a aparência registral”. (Como adverte Pontes de Miranda, também acentuando que a prenotação assegura apenas internamente a prioridade para o registro, o vício da inscrição não prescinde do contraditório e da jurisdicionalidade; entre nós,

freqüentemente, a requalificação registrária, por isso que judicial, deixa nessa matéria transparecer uma vocação jurisdicional.)

Agentes, prazos e recursos da qualificação registral – Breve anotação crítica

Haveria muito o que escrever a propósito dos agentes, dos prazos e dos recursos da qualificação registrária, mas não parece oportuno cogitar mais amplamente desses pontos. Reduzo-me a umas poucas referências.

No que respeita aos agentes, e de consonância com nosso direito normativo, é preciso acentuar a natureza e os lindes da requalificação judiciária. Não se passa, à margem do dispositivo e do contraditório, de um juízo prudencial *sui generis* para um ditame jurisdicional, seja quanto aos efeitos, seja quanto à matéria de discussão, sua perspectiva e suas provas. É porque, muita vez, não se sublinha essa característica que se vê uma insinuação jurisdicional no âmbito das requalificações registrárias. É compreensível que os juízes deixem aflorar sua mais digna vocação, a da jurisdicionalidade, mas (quando o que se faz é requalificar no plano registral) isso confronta com os mais estritos limites de legalidade em que se move a qualificação registral (ressalve-se a exceptiva da parte final do art. 198, Lei 6.015, cit.).

Quanto ao prazo para o juízo qualificador, é preciso (*de lege ferenda*) distingui-lo do prazo de validade da prenotação, em cuja extensão se cuidará de eventual saneamento dos títulos. A lei vigente não fez a distinção (art. 205, da Lei 6.015, cit.), e o trintídio previsto, abrangendo qualificação e prenotação, conduz à deficiência (quando não ausência) de tempo para o saneamento. (Em São Paulo, José Renato Nalini e outro dispuseram, em provimento, a divisão do prazo legal, de modo a propiciar tempo útil para a regularização dos títulos durante a vigência de sua protocolização, mas parece convir estabelecê-lo na lei.)

Por fim, quanto aos remédios contra a desqualificação (e sem prejuízo de pretensões jurisdicionais e até mesmo do mandado de segurança – em todo caso, a exigir disciplina singular e explícita), cabe anotar que, ao lado da desprocessualização

do recurso da dúvida (para espancar a interferência jurisdicionalizante; V. Benedito Silvério Ribeiro e outro, 18), parece convir a previsão da *dúvida doutrinária*.

Nota final

Trabalhei faz duas décadas com um jornalista português que, de dono do *Diário de Luanda*, com a revolução marxista em Angola, veio para o Brasil com a caneta, a liberdade e duas mudas de roupa; fomos amigos em tempos difíceis ou, como se diz em Portugal, "de cortar a mesma côdea" – mas com fundas, firmíssimas divergências de pensamento; ensinou-me um bocado esse Pereira da Costa, que (para sua surpresa, justo ele que, influído do existencialismo de Sartre, era um ateu convicto), o bom Deus já convocou a julgamento. Lembra-me dele que, certa vez, terminava de imprimir-se o jornal, com uns tantos artigos do português, que não se dera o trabalho de sequer olhar para os títulos impressos; sua explicação diante deste indiscreto inquisidor veio fulminante: ele era pago para escrever, não para ler o que escrevia.

Eu, ao contrário, tenho a mania de ler o que escrevo e de implicar com o que leio, reconhecendo-me naquele grupo de simples arrumadores de letrinhas, a que se referiu Gustavo Corção (“Quanta letrinha acumulada! quantas baldadas tentativas de dizer o indizível!”). Por isso, de bom grado me lançaria a reescrever todo este pequeno estudo, se não fora para, terminada a recomposição, reestudá-lo uma e outra vez, numa implicância sem fim: passaria a vida reescrevendo tudo – como disse alguém a propósito de um livro que a admirável Régine Pernoud tencionava reelaborar. Contento-me com o esboço de uma tarefa notoriamente infinda e inacabável, desde que se conte a meu favor a submissão à realidade – ao Ser e ao Bem –, essa experiência das coisas – *experimenta de rebus* –, com que é possível chegar à inteligência dos princípios universais das ciências (Santo Tomás, *Suma contra os Gentios*, Livro II, cap. 83), esse método realista que, sem desprezar futuras emendas, os esclarecimentos, os aprofundamentos (eu me recordo da oração de todos os dias: “*da mihi intelligendi acumen, retinendi capacitatem, addiscendi modum et facilitatem, interpretandi subtilitatem, loquendi gratiam copiosam*”), se põe tão apto já para confrontar com a

atualidade: as soluções éticas e jurídicas (esta é a perspectiva genuinamente cristã, como faz ver Eric Voegelin) não têm que responder a valorações subjetivas, quando podem e devem assentar numa elaboração metafísica apoiada, empírica e criticamente, na realidade das coisas.

Assim, quando se pensa descobrir um caminho inteiramente novo, descobrem-se o novo e o velho, o passado que se faz presente "e tem virtude para fazer-se futuro": *abre-se a ciência às próprias tradições*.

Obras a que o texto remete

ABRAGNANO, Nicola. *Dicionário de Filosofia*. Trad. brasileira, São Paulo: Mestre Jou, 1970.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade é Teoria dos Registos*. Coimbra: Almedina, 1966.

ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de. *Órgãos da Fé Pública*. São Paulo: Saraiva, 1963.

ARISTÓTELES. As citações de Aristóteles, como de costume, acompanham a paginação de Bekker, *Aristotelicis Graece, ex Recensione Immanuelis Bekkeri*, Berlim, 1831-1870. Em todo caso, foram compulsadas as traduções francesas de Tricot, edições J. Vrin (organon, 1984; *La Métaphysique*, 1986; *Éthique a Nicomaque*, 1987).

ASCENSÃO, José de Oliveira. Efeitos substantivos do Registro Predial na Ordem Jurídica Portuguesa. *Anais do II Congresso Internacional de Direito Registral, tomo II*.

AZEVEDO, Philadelpho. *Registro de Imóveis – Valor da Transcrição*. Rio de Janeiro: Jacintho Ed., 1942.

BALMES, Jaime. *Filosofia Fundamental*. Madri: Biblioteca de Autores Cristianos, 1963.

BIGOTTE CHORÃO, Mário. *Temas Fundamentais de Direito*. Coimbra: Almedina, 1986.

_____. *Introdução ao Direito*. Vol. I. Coimbra: Almedina, 1989.

CACCIATORI, Miguel Angel. *Lecciones de Derecho Registral*. Montevideú: Barreiro y Ramos, 1986.

CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. Trad. Portuguesa. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1989.

CANO TELLO, Celestino A. *Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecário*. Madri: Civitas, 1982.

CAPEROCHIPI, José Antonio Alvarez. *Derecho Inmobiliario Registral*. Madri: Civitas, 1986.

CÁRCABA FERNÁNDEZ, Maria. Los Principios de Prioridad, Tracto Sucesivo y Legalidad, in *Derecho Inmobiliario Registral*, vários autores. Madri: Guias de Estudios La Ley, 1988.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CARVALHO SANTOS, J.M. de. *Código Civil Brasileiro Interpretado* – vol. X. Rio de Janeiro/São Paulo: Freitas Bastos, 1978.

CASTANHEIRA SARMENTO, Eduardo Sócrates. *A dúvida na nova Lei de Registros Públicos*. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977.

CASTÁN TOBEÑAS, José. *Función Notarial y Elaboración Notarial del Derecho*. Madri: Instituto Ed. Reus, 1946.

CATHREIN, Victor. *Filosofía del Derecho*. Trad. Espanhola. Madri: Instituto Ed. Reus, 1958.

CENEVIVA, Walter. *Manual do Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro/São Paulo: Freitas Bastos, 1988.

CHICO Y ORTIZ, José Maria. *Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales*. Madri: Marcial Pons Editor, 1987.

_____. La Función Calificadora: Sus Analogías y Diferencias com Otras. *Anais do IV Congresso Internacional de Direito Registral*.

_____. Las Urbanizaciones, la Ley del Suelo y el Registro de la Propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* n. 484.

_____. Momento Actual de la Legislación Hipotecaria Española. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* n. 521.

_____. Presente y Futuro del Principio de Calificación Registral. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* n. 496.

CHICO Y ORTIZ, José Maria e RAMÍREZ RAMÍREZ, Catalino. *Temas de Derecho Notarial y Calificación Registral del Instrumento Público*. Madri: Montecorvo, 1972.

COCHLAN, Antonio R. *Teoria General de Derecho Inmobiliario Registral*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1984.

CORTS GRAU, José. *Curso de Derecho Natural*. Madri: Ed. Nacional, 1974.

COSSÍO Y CORRAL, Alfonso de. *Instituciones de Derecho Hipotecário*. Madri: Ed. Civitas, 1986.

COSTA MAGALHÃES, Armando. *Prática no Registro de Imóveis*. São Paulo: Saraiva. 1942.

CREUZET, Michel. *Los Cuerpos Intermédios*. Ed. Espanhola. Madri: Speiro, 1964.

CRISTÓBAL MONTES, Angel. *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*. Zaragoza: Ed. Librería General, 1986.

CUNHA, Antônio Geraldo da. *Dicionário Etimológico Nova Fronteira da Língua Portuguesa*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1982.

DE LA RICA MARITORENA, Ramón. Morfología Registral. *Anais do VI, Congresso Internacional de Direito Registral*, tomo II.

DELOS, J. T. Comunicação à III Sessão do Instituto Internacional de Filosofia do Direito e de Sociologia Jurídica, in *Le But du Droit: Bien Commun, Justice, Sécurité*. Paris: Recueil de Sirey, 1938.

DE PLÁCIDO E SILVA. *Vocabulário Jurídico*. Rio de Janeiro/São Paulo: Forense, 1975, vol. IV.

DERISI, Octávio Nicolas. *Estudios d Metafísica y Gnoseología*, tomo I. Buenos Aires: Editorial de la Universidad Católica Argentina, 1985.

_____. *La Prudência*. Buenos Aires: Sapientia, ns. 175, 177 e 178.

_____. *Los Fundamentos Metafísicos del orden Moral*. Madri: Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Instituto Luis Vives de Filosofía, 1969.

DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, tomo II. Madri: Ed. Tecnos, 1978.

EMÉRITO GONZÁLEZ, Carlos. *Teoría General del Instrumento Público*. Buenos Aires: Ediar S.A., 1953.

FREDERICO MARQUES, José. *Ensaio sobre a Jurisdição Voluntária*. São Paulo: Saraiva, 1959.

FUEYO LANERI, Fernando. *Teoría General de los Registros*. Buenos Aires: Astrea, 1982.

FULGÊNCIO, Tito. *Direito Real de Hypotheca*. São Paulo: Saraiva, 1928.

GALVÃO DE SOUSA, José Pedro. *Direito Natural, Direito Positivo e Estado de Direito*. São Paulo: RT, 1977.

_____. *Política e Teoria do Estado*. São Paulo: Saraiva, 1957.

GAMBRA CIUDAD, Rafael. *Curso Elemental de Filosofia*. Salamanca: Anaya, 1970.

GARCÍA CONI, Raúl R. *Derecho Registral Aplicada*. La Plata: Librería Jurídica, 1972.

_____. *El Contencioso Registral*. Buenos Aires: Depalma, 1978.

_____. *Procedimiento Inscriptorio*. La Plata: Fundación Editora Notarial, 1981.

_____. *Registración Inmobiliaria Argentina*. Buenos Aires: Depalma, 1983.

GARCIA, Dínio de Santis. *Introdução à Informática Jurídica*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo e José Bushatsky Ed., 1976.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, tomo I. Madri: Civitas, 1988.

GIL ROBLES, Enrique. *Tratado de Derecho Político según los Principios de la Filosofía y el Derecho Cristianos*, tomo I. Salamanca: B. de La Torre, 1899.

GIMÉNEZ ARNAU, Enrique. *Derecho Notarial*. Pamplona: Ed. Universidad de Navarra, 1976.

GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús. El Recurso Gubernativo contra la Calificación del Registrador de la Propiedad. *Revista Critica de Derecho Inmobiliario* n. 516, Madri.

GRASSERIE, Raoul de La. *Principios Sociológicos del Derecho Civil*. Trad. Espanhola. Madri: Hijos de Reus Ed., 1908.

GRENET, P. B. *Ontologia*. Trad. Espanhola. Barcelona: Herder, 1985.

HEDEMANN, J. W. *Derechos Reales*, vol. II. Trad. espanhola, Ed. Revista de Derecho Privado, 1955.

HERNÁNDEZ GIL, Francisco. *Introducción al Derecho Hipotecario*. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1970.

HERVADA, Javier. *Historia de la Ciencia del Derecho Natural*. Pamplona: Ed. Universidad de Navarra, 1987.

HESSEN, Johannes. *Tratado de Filosofía*. Trad. Argentina. Buenos Aires: Sudamericana, 1970.

JOLIVET, Régis. *Metafísica*. Trad. Brasileira. Rio de Janeiro: Agir, 1965).

_____. *Vocabulário de Filosofia*. Rio de Janeiro: Agir, 1975.

KALINOWSKI, Georges. *Études de Logique Déontique*. Paris: Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1972.

_____. *Le Problème de la Vérité en Morale et en Droit*. Lion: Emmanuel Vite, 1967.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. Dictamen sobre la Naturaleza de la Función Registral y la Figura del Registrador. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* n. 530.

_____. *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: J. M. Bosch Ed., 1959.

LAHR, C. *Manual de Filosofía*. Resumo e trad. adaptada portuguesa. Porto: Livr. Apostolado da Imprensa, 1968.

LALANDE, André. *Vocabulaire Technique et Critique de la Philosophie*. Paris: Presses Universitaires de France, 1947.

LAMSDORFF-GALAGANE, Vladimiro. Teoría del Derecho. Barcelona: Promociones y Publicaciones Universitarias, 1989.

LARENZ, Karl. Metodologia da Ciência do Direito. Trad. Portuguesa. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1978.

LE FUR, Louis. Conferência inaugural da III Sessão de trabalhos, em 1937-1938, do Instituto Internacional de Filosofia do Direito e de Sociologia Jurídica – in *Le But du Droit: Bien Commun, Justice, Sécurité*. Paris: Recueil Sirey, 1938.

LEYVA DE LEYVA, Juan Antonio. Planteamiento General de los Registros Públicos y su División en Registros Administrativos y Registros Jurídicos. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* n. 591, Madrid.

LÓPEZ DE OÑATE, Flavio. *La Certeza del Derecho*. Trad. Argentina. Buenos Aires: Ed. Jurídicas Europa-América, 1953.

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. *Curso Introductorio al Derecho Registral*. Buenos Aires: Victor P. de Zavalía Ed., 1983.

LÓPEZ MEDEL, Jesús. *Modernas Orientaciones sobre la Institución Registral*. Madri: Fragua, 1975.

_____. *Naturaleza de la Función Registral. Anais do IV Congresso Internacional de Direito Registral*.

LUÑO PEÑA, Enrique. *Derecho Natural*. Barcelona: La Hormiga de Oro, 1954.

LLOVERA, José Maria. *Tratado de Sociologia Cristiana*. Barcelona: Ed. Luis Gili, 1960.

MARITAIN, Jacques. *El Doctor Angélico*. Trad. Argentina. Buenos Aires: Club de Lectores, 1979.

_____. *Problemas Fundamentais da Filosofia Moral*. Trad. brasileira anotada por Gerardo Dantas Barreto. Rio de Janeiro: Agir, 1977.

MARTÍN MATEO, Ramón. *La Penetración Pública en la Propiedad Urbana. Revista Critica de Derecho Inmobiliario* n. 493.

MASSINI, Carlos Ignacio. *La Cuestión del "Paso" Indebido de las Propositiones Especulativas a las Prácticas y la Respuesta de Tomás de Aquino*. Buenos Aires: Sapientia n. 162.

_____. *La Prudencia Jurídica*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1983.

_____. *Refutaciones Actuales de la "Falacia Naturalista"*. Buenos Aires: Sapientia n. 152.

_____. *Sobre el Realismo Jurídico*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1978.

MENA Y SAN MILLÁN, José María de. *Calificación Registral de Documentos Judiciales*. Barcelona: Libr. Bosch, 1985.

MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e. *Introdução à obra de Claus-Wilhelm Canaris, Pensamento Sistemático e Conceito de Sistema na Ciência do Direito*. Trad. Portuguesa. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1989.

MESSNER, Johannes. *Ética Social, Política y Económica a la Luz del Derecho Natural*. Trad. Espanhola. Madri: Ed. Rialp, 1967.

MEZQUITA DEL CACHO, José Luis e LOPEZ MEDEL, Jesús. *El Notariado y los Registros: Orientación Vocacional y de Estudios*. Madri: Ministerio de Justicia, 1986.

MORELL Y TERRY, J. *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, Tomo II. Madri: Ed. Reus, 1927.

OGAYAR AYLLÓN, Tomás. Impugnación de La Calificación Registral. Madri: *Revista Critica de Derecho Inmobiliario* n. 500.

PALUMBO, Carmelo E. *Cuestiones de Doctrina Social de la Iglesia*. Buenos Aires: Cruz y Fierro Ed., 1982.

PAU PEDRÓN, Antonio. Curso de Práctica Registral (Madri, Libr. ICAI, 1986)

_____. Panorama del Sistema Inmobiliario Alemán. Madri: *Revista Critica de Derecho Inmobiliario* n. 551.

PELOSI, Carlos A. *El Documento Notarial*. Buenos Aires: Astrea, 1980.

PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, N. Manuel. El Sistema Registral Francês. *Anais do II Congresso Internacional de Direito Registral*.

PÉREZ LASALA, José Luis. *Derecho Inmobiliario Registral*. Buenos Aires: Depalma, 1965.

PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. *Cibernética, Informática y Derecho*. Zaragoza: Real Colegio de España, 1976.

PIEPER, Josef. *Las Virtudes Fundamentales*. Trad. Espanhola. Madri e Bogotá: Rialp e Grupo Editor Quinto Centenario, 1988.

PONFERRADA, Gustavo Eloy. *Introducción al Tomismo*. Buenos Aires: Club de Lectores, 1985.

PONTES, Valmir. *Registro de Imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1982.

PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*, tomo XI. São Paulo: RT, 1983.

PRATA, Édson. *Jurisdição Voluntária*. São Paulo: Livr. e Ed. Universitária de Direito, 1979.

ROCA SASTRE, Ramón Maria. *Derecho Hipotecario* (com Luís Roca-Sastre Muncunill), tomo II. Barcelona: Bosch, 1979.

RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio. El Documento Notarial y la Seguridad Jurídica, in *La Seguridad Jurídica y el Notariado*, vários autores. Madri: *Revista de Derecho Privado*, 1986.

ROMMEN, Heinrich A. *Le Droit Naturel*. Trad. Francesa. Friburgo e Paris: Eglhoff, 1945.

ROUBIER, Paul. *Théorie Générale du Droit*. Paris: Sirey, 1951.

SÁNCHEZ AGESTA, Luis. *Los Principios Cristianos del Orden Político*. Madri: Instituto de Estudios Políticos, 1962.

SANTIAGO RAMÍREZ. *La Prudência*. Madri: Palabra, 1981.

SANTO TOMÁS DE AQUINO. Compulsaram-se, quanto à Suma Teológica, a edição espanhola da Biblioteca de Autores Cristianos e a co-edição brasileira (Escola Superior de Teologia São Lourenço de Brindes, Universidade de Caxias do Sul e Livraria Sulina Editora) de 1980, referente à célebre tradução do Professor Alexandre Corrêa. A Suma contra os Gentios foi examinada na co-edição brasileira de 1990, relativa à tradução iniciada por Dom Ludegero Jaspers e concluída por Dom Odilão Moura. Para os Comentários ao Livro Quinto da Ética a Nicômaco serviu-nos a edição argentina de 1946 (Cursos de Cultura Católica), na tradução anotada de Benito Raffo Magnasco. Perdi a nota da referência que fiz (de segunda mão) ao opúsculo *De Principiis Naturae*, escrito por Santo Tomás por volta de 1252-1253 (Hassam indica 1255: *Introducción a la Filosofía de Santo Tomás de Aquino*, Madri: Ed. Rialp, 1980, 64), e em que o Aquinense estuda, ao curso de seis breves capítulos, os princípios dos entes corpóreos (Ponferrada, 61).

SCOTTI, Edgardo A. *Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: Universidad, 1980.

_____. Legalid y Calificación Registral. *Anais do II Congresso Internacional de Direito Registral*, tomo II.

SERPA LOPES; Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*, vol. II. Rio de Janeiro – São Paulo: Freitas Bastos, 1960.

SERRANO Y SERRANO, Ignácio. *El Registro de la Propiedad en el Código Civil Suízo comparado con el Derecho Español*. Madri: Talleres Tipográficos Cuesta, 1934.

SING, José Victor. La Función Calificadora de Los Registros de Bienes. *Anais do II Congresso Internacional de Direito Registral*, tomo II.

SINIBALDI, Thiago. *Elementos de Philosophia*. Coimbra: Typographia Franga Amado, 1906.

SUÁREZ, Francisco. Os números no texto referem-se aos parágrafos citados na seleção de textos de Clemente Fernández, *Los Filósofos Escolásticos en los Siglos XVII*. Madri: Biblioteca de Autores Cristianos, 1986), e dizem respeito ao De Verbo Incarnato (n. 922) e às Disputationes Metaphysycae (ns. 1.192 e 1.211).

TEJADA, Francisco Elías de. *Tratado de Filosofía del Derecho*, tomo I. Sevilha: Universidad de Sevilla, 1974.

_____. *Tratado de Filosofía del Derecho*, tomo II. Sevilha: Universidad de Sevilla, 1977.

URDANOZ, Teófilo. *Introdução ao Tratado da Justiça da Suma Teológica*. Madri: Biblioteca de Autores Cristianos, 1956.

UTZ, Arthur Fridolin. *Ética Social*, tomo II. Trad. espanhola. Barcelona: Herder, 1965.

VALLET DE GOYTISOLO, Juan Berchmans. *Estudios sobre Derecho de Cosas*. Madri: Montecorvo, 1973.

_____. *Estudios sobre Fuentes del Derecho y Método Jurídico*. Madri: Montecorvo, 1982.

_____. La Función Notarial, separata da *Revista de Derecho Notarial* (n. CXXIV, 1984).

_____. *Metodología Jurídica*. Madri: Civitas, 1988.

_____. *Sociedad de Masas y Derecho*. Madri: Taurus Ed., 1968.

VAN ACKER, Leonardo. Curso de Filosofia do Direito (fascículo primeiro da separata da *Revista da Universidade Católica de São Paulo* ns. 65-66).

_____. *Introdução à Filosofia – Lógica*. São Paulo: Saraiva, 1932.

VAREILLES-SOMIERES. La Définition et la Notion Juridique de la Propriété. *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, 1905, tomo IV.

VÁZQUEZ BOTE, Eduardo. *Elementos de Derecho Hipotecario Puertorriqueño*. Barcelona: Lex, 1973.

YURRE, Gregório de. *Ética*. Vitória: Ed. Eset, 1966.

ZULETA PUCEIRO, Enrique. Paradigma Dogmático y Ciencia del Derecho. Madri: Ed. Revista de Derecho Privado, 1981.

_____. *Teoria del Derecho – Una Introducción Crítica*. Buenos Aires: Depalma, 1987.

* * *

Refere-se ainda o texto à comunicação que fizemos, Benedito Silvério Ribeiro e eu, ao XV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Vitória, 1988 (texto publicado na *Revista de Direito Imobiliário* n. 23).