



A CONVENIÊNCIA, A OPORTUNIDADE E A SUSTENTABILIDADE COMO CRITÉRIOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE TÍTULOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

CONVENIENCE, OPPORTUNITY AND SUSTAINABILITY AS JUDICIAL CRITERIA IN THE REGISTRATION OF TITLES IN THE REAL ESTATE REGISTRY

Carlos Cini Marchionatti¹
<https://orcid.org/0000-0001-5142-5066>
Francine Cansi²
<https://orcid.org/0000-0002-1434-4862>
Paulo Márcio Cruz³
<https://orcid.org/0000-0002-3361-2041>

Recebido em: 23 jul. 2021
Aceito em: 15 out. 2021

Como citar este artigo: MARCHIONATTI, C. C. .; CANSI, F.; CRUZ, P. M. . A CONVENIÊNCIA, A OPORTUNIDADE E A SUSTENTABILIDADE COMO CRITÉRIOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE TÍTULOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS. **Revista Visão: Gestão Organizacional**, Caçador (SC), Brasil, v. 10, n. 1, p. 170-188, 2021. DOI: 10.33362/visao.v10i1.2662. Disponível em: <https://periodicos.uniarp.edu.br/index.php/visao/article/view/2662>.

Resumo: A Conveniência e a Oportunidade são critérios legais e judiciais de decidir em Jurisdição Voluntária. Quando o Oficial do Registro de Imóveis deixa de registrar título

¹ Doutorando no Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Mestre em Direito Privado. Especialista em Ciências Penais. Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais (1976), pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul Presidente do Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Sul (2017-2018), Diretor da Escola Judiciária Eleitoral do TRE-RS (2017-2018), Vice-diretor da Escola Judiciária Eleitoral (2016-2017), Corregedor Regional Eleitoral e Vice-Presidente do Tribunal Regional Eleitoral - RS (2016-2017). (ccinimarchionatti@gmail.com).

² Doutoranda no Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI em Dupla Titulação com o Doctorado (IUACA), Alicante/ Espanha. Mestre em Desenvolvimento Regional: Estado Instituições e Democracia-(Unisc/RS). Advogada. Graduada em Ciências Jurídicas e Sociais(Direito) Universidade de Passo Fundo- UPF/RS. Especialista em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho, Especialista em Direito Processual Civil. (francine@ctmadvocacia.com).

³ Pós-Doutor em Direito do Estado pela Universidade de Alicante, na Espanha, Doutor em Direito do Estado pela Universidade Federal de Santa Catarina e Mestre em Instituições Jurídico-Políticas também pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Coordenador e Professor do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI nos programas de Doutorado e Mestrado em Ciência Jurídica. Foi Secretário de Estado em Santa Catarina e Vice-reitor da UNIVALI. É professor visitante nas universidades de Alicante, na Espanha, e de Perugia, na Itália. (pcruz@univali.br).

apresentado para registro no Registro de Imóveis por causa das exigências legais ou da Legalidade Estrita, esta objeção ao registro pode ser submetida ao Juiz de Direito competente, conhecimento e julgamento que ocorrem em Jurisdição Voluntária, onde incidem a Conveniência e a Oportunidade. A Sustentabilidade também pode aparecer como razão judicial de julgar, concomitante à Conveniência e à Oportunidade.

Palavras-Chave: Sustentabilidade. Conveniência. Oportunidade. Jurisdição voluntária. Registro de Imóveis.

Abstract: The Convenience and Opportunity are legal and judicial criteria for deciding on Voluntary Jurisdiction. When the Notary Officer of Property Registration refuses to book the property's title due to the legal requirements or Strict Legality, this objection to registry may be submitted to the competent Judge of Law, acknowledging and judging it in Voluntary, where the Convenience and Opportunity are applied. Sustainability may also be present as a judicial reason of deciding concurrent with Convenient and Opportunity.

Keywords: Sustainability. Convenience. Opportunity. Voluntary Jurisdiction. Property Registration.

INTRODUÇÃO

Este artigo científico tem uma importância especial, pois destina-se à investigação científica relacionada com os critérios legais da Conveniência e da Oportunidade típicos à jurisdição voluntária. A sua importância geral corresponde à necessidade da caracterização judicial do que sejam a Conveniência e a Oportunidade como critérios de julgar, critérios que o Juiz de Direito competente pode aplicar ao decidir sobre o registro de títulos cujo registro foi objetado ou negado pelo Oficial do Registro de Imóveis. Este, Oficial do Registro de Imóveis, está submetido ao critério que se denomina Legalidade Estrita, mas aquele, Juiz de Direito competente, não está obrigado a observar a mencionada Legalidade Estrita e pode adotar em cada caso a solução que considerar mais conveniente ou oportuna. Neste contexto é que surge a ideia que corresponde à ponderação jurídica sobre a Sustentabilidade concomitante à Conveniência e Oportunidade como fundamento da decisão judicial que autorize ou desautorize do registro do título no Registro de Imóveis.

O plano do atual trabalho corresponde ao desenvolvimento de cada uma das suas cinco partes em que se verá a concepção legal da matéria, as funções do Oficial e do Juiz, a tendência da doutrina e da jurisprudência, os critérios em si da Conveniência e da Oportunidade e a importância da interação com a Sustentabilidade para servir à compreensão da aplicação judicial da Conveniência ou da Oportunidade como critérios legais. A base lógica da pesquisa e do conteúdo escrito é dedutiva até a ocasião do estudo de um caso judicial em meio ao qual se distingue a Sustentabilidade⁴.

4 Este Artigo Científico, como Produto Jurídico Científico Acadêmico, segue os critérios e determinações

Consideram-se essenciais certos conceitos compartilhados.

LEI OU LEGALIDADE ESTRITA

Diz-se da Lei como fundamento do julgamento judicial para acentuar o critério da Legalidade Estrita como uma das espécies que compõe o gênero do Dever Fundamental de Justificar as Decisões⁵.

CONVENIÊNCIA E OPORTUNIDADE

Diz quando o Juiz não está obrigado a observar o critério da Legalidade Estrita, podendo adotar a solução que considerar mais conveniente ou oportuna⁶.

SUSTENTABILIDADE

É a defesa e a preservação do ambiente ou meio ambiente para as presentes e futuras gerações segundo determinam a Constituição da República e as Leis do país⁷.

Na gênese da construção jurídica da Sustentabilidade está a ideia de que o modelo de desenvolvimento, escolhido/reforçado para o mundo na Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e Desenvolvimento, realizada no Rio de Janeiro em 1992 (ECO 92) e preconizado pelo protocolo de Kyoto, objetivou compatibilizar a proteção do ambiente com o desenvolvimento econômico e social⁸

JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA

A jurisdição que se refere à jurisdição do Juiz e à voluntariedade da parte para exprimir a existência de tutela jurídica de determinadas situações previstas em lei, em que o Juiz tutela o pedido das pessoas interessadas em consideração para evitar lides ou danos e da qual se abstrai a contenciosidade⁹.

metodológicas e técnicas das Obras de PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da Pesquisa Jurídica**. Teoria e Prática. 14.ed.rev.atual. e ampl. Florianópolis: Insular, 2013.

⁵ Este Conceito Operacional por composição e elaboração do Doutorando repete o adotado, pela primeira vez, no Artigo Científico intitulado *“O Bem Comum e a Função Social, a Justiça e o Juiz”*, também da autoria do Doutorando e elaborado por ocasião da Disciplina de Teoria do Estado e da Constituição ministrada pelo Professor Doutor Cesar Luiz Pasold no 2º semestre de 2018 no Curso de Doutorado em Direito do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí.

⁶ Conceito Operacional Legal do artigo 723, parágrafo único, do Código de Processo Civil: “O juiz não é obrigado a observar o critério da legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que considerar mais conveniente ou oportuna”. PASOLD. Cesar Luiz. **Metodologia das Pesquisa Jurídica**. Teoria e Prática. 14. Ed.rev.atual. e ampl. Florianópolis: Insular, 2018, p. 46. Tal Conceito Operacional repete igual conceito adotado no mesmo trabalho acadêmico mencionado na nota de rodapé anterior.

⁷ Tal conceito atende às finalidades do atual Artigo Científico, elaborado pelo Doutorando mediante utilização parcial e reunida do disposto nos artigos 170 e 225 da Constituição da República. O artigo 170 cuida dos Princípios Gerais da Atividade Econômica dentro da Ordem Econômica e Financeira. O artigo 225 cuida especificamente do Meio Ambiente dentro da Ordem Social disposta a partir do artigo 193 da Constituição da República.

⁸ BODNAR, Zenildo e CRUZ, Paulo Márcio. O clima como necessidade de governança transnacional: reflexões pós Copenhague 2009. In: SILVEIRA, Alessandra (Coord.). **Direito da União Européia e Transnacionalidade**. Quid Juris: Lisboa, 2010. p. 380.

⁹ Conceito que se inspira nas lições de Pontes de Miranda na obra clássica: MIRANDA, Pontes de. Comentários ao Código de Processo Civil, tomo XVI: arts. 1.103 a 1.210. Rio de Janeiro: Forense, 1977. P. 46. Foi adotado pela primeira vez no Artigo Científico *“Jurisdição Voluntária e Registro de Imóveis”*, relativo à Disciplina Jurisdição,

Por dever de fidelidade científica, exigência ética e necessidade de evitar autoplagio, observa-se que, em trabalhos acadêmicos anteriores, o Doutorando estudou e escreveu sobre situações jurídicas paralelas à que compõe o atual trabalho¹⁰. A existência de argumentos comuns entre os estudos é inevitável, situação que decorre do tema em si cujo núcleo une as variadas perspectivas segundo as quais pode ser investigado. Todos os trabalhos, este e os antecedentes, suas idealizações e planificações individuais, seus desenvolvimentos e respectivos resultados, não encontram imitação um no outro, assim, categoricamente, este não é mimese daqueles, pois nenhum deles envolveu-se com o conteúdo em si da Conveniência e da Oportunidade ou da Sustentabilidade, menos ainda, portanto, na busca da relação desta com aquelas no que pertine ao registro de título no Registro de Imóveis, a ponderação culminante deste trabalho e construída a partir de cada uma das partes e da reunião entre elas, sem o que uma não propiciaria a outra.

I – A LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS¹¹ E O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

A situação que se busca demonstrar inicia-se com a necessária menção às disposições legais que a referenciam.

No Cartório do Registro de Imóveis¹² se registram os direitos reais sobre imóveis ou se averbam situações sobre os imóveis registrados atinentes às principais modalidades¹³ de

Governança e Sustentabilidade, ministrada pelo Professor Doutor Zenildo Bodnar no 2º semestre de 2019.

10 Intitulam-se “*O Bem Comum e a Função Social, a Justiça e o Juiz*”, já referido, “*A Propriedade Imobiliária e o Meio Ambiente*”, “*O Exercício da Posse da Propriedade Privada Imobiliária e a Natureza*” e “*Jurisdição Voluntária e Registro de Imóveis*”, igualmente referido. Todos foram apresentados em cumprimento às exigências curriculares, assim como o atual, afeto à Disciplina Engenharia Social, Transnacionalidade e Sustentabilidade ministrada pelo Professor Doutor Ricardo Stanzola Vieira no 1º Semestre de 2020 no Doutorado em Direito da UNIVALI, já referido também.

11 Denomina-se Lei dos Registros Públicos, que, entretanto, não regula todos os registros públicos existentes e regulados em lei, pois há outros além das atividades cartorárias distinguidas na Lei dos Registros Públicos. No que toca ao Registro de Imóveis, nele se faz o registro da propriedade privada imobiliária predominantemente e dos seus desdobramentos, características oferecem condições ao desenvolvimento maior no Projeto da Tese.

12 Conforme os artigos 167, incisos I e II, e 172 da Lei dos Registros Públicos, no Registro de Imóveis se faz a matrícula, o registro e a averbação dos atos relacionados.

13 São em maior número as modalidades de aquisição da propriedade privada imóvel previstas no Código Civil e nas leis brasileiras em geral, mas não constituem objeto do atual trabalho, assim, basta referir as principais para contextualizar. Para ideia do todo podem ser consultados os artigos 1.225, 1.227, 1.238, 1.245, 1.248, 1.249, 1.250, 1.251, 1.252, 1.253 e seguintes, em caráter exemplificativo.

aquisição de direito real sobre imóveis por ato entre vivos¹⁴, *mortis causa*¹⁵, usucapião¹⁶ e

14 Artigos 108, 1.227 e 1.245 do Código Civil, principalmente, definem que o direito adquire-se com o registro no Registro de Imóveis, que, juridicamente, corresponde ou retroage à data da prenotação no Livro Protocolo do Cartório do Registro de Imóveis conforme artigo 1.246 do Código Civil, reafirmado pelos artigos 182, 183, 186 e 188 da Lei dos Registros Públicos, porque o protocolo determina a prioridade do registro e a preferência do direito real. Das modalidades principais de aquisição é esta que se distingue ou depende do registro no Registro de Imóveis, situação que, no desenvolvimento do Projeto de Tese, contará com outros desdobramentos.

15 Artigo 1.784 do Código Civil, que incorpora o famoso princípio da saisina, segundo o qual o direito sobre o bem imóvel adquire-se com a abertura da sucessão, porque: “Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”. Esta modalidade distingue-se da modalidade por ato entre vivos, o que também terá repercussão na Tese. O registro será obrigatório, entretanto, o direito está adquirido desde a abertura da sucessão, uma forma clássica e consolidada de dizer para evitar a referência à palavra morte, correspondente à abertura da sucessão.

16 Na praxe forense, usa-se o usucapião (no masculino), há quem prefira a usucapião (no feminino), como há quem use as duas formas devido à discussão que por longo tempo foi usual na doutrina e na jurisprudência. Exige-se consulta a um bom dicionário, como ao Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa e no Dicionário Caldas Aulete da língua portuguesa edição de bolso, em cujos verbetes registram-se os dois gêneros ao substantivo usucapião, feminino e masculino. A discussão provém do Latim, em que “*usucapio, usucapionis*” era palavra do gênero feminino da terceira declinação latina, como, por todos, Dicionário Latino-Português de José Cretella Junior e Geraldo de Flecha Cintra, Companhia Editora Nacional, São Paulo, 1946. Também é exemplo a Língua Italiana, que caracteriza usucapião como substantivo feminino. “*Usucapione s.f. (dir) Modo de acquisto della proprietà e degli altri diritti reali per effetto del possesso protratto per un certo tempo*”, conforme Vocabolario della Lingua Italiana di Nicola Zingarelli, dodicesima edizione minore, página 1.058. Em tradução livre, “modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais por efeito da posse prolongada por certo tempo”. Há duas utilidades à menção, uma linguística, outra jurídica, pois o instituto jurídico do usucapião ou da usucapião corresponde à aquisição de direitos reais com fundamento na posse, não apenas do direito real de propriedade, o mais frequente. Exemplificativamente, sempre admitiram usucapião os direitos reais de enfiteuse ou superfície, servidão, usufruto, uso, habitação, aqueles em que haja posse pelo usucapiente. Comparativamente, na Língua Inglesa, “*usucapion*” é palavra feminina – The Oxford Universal Dictionary Illustrated, volume 2, página 2.326. Em linguagem ou praxe jurídica inglesa atual utiliza-se do instituto legal em termos gerais “*adverse possession*” em que uma das espécies é o usucapião.

São várias as espécies de usucapião do direito real de propriedade – agora da propriedade privada imobiliária - que, principal e genericamente, podem assim ser distinguidas – usucapião extraordinário comum ou com prazo reduzido do artigo 1.238 do Código Civil, usucapião ordinário comum ou com prazo reduzido do artigo 1.242 do Código Civil, usucapião especial ou constitucional urbano e rural dos artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil, depois de previstos na Constituição da República nos artigos 183 e 191. O usucapião, como modalidade de aquisição de direito real com fundamento na posse, realiza-se no instante ou no momento em que se implementam os respectivos requisitos de cada uma das suas modalidades. Para enfatizar, adquire-se pelo usucapião no dia em que se completa o tempo da posse, contado o prazo como se contam os prazos ditos materiais e por dia, em que se exclui o primeiro e inclui-se o último. Coerente com isto a sentença que reconhece o usucapião é predominantemente declaratória do direito que já existe e que não se adquire pelo registro no Registro de Imóveis, mesmo que depois se realize o registro da sentença no Registro de Imóveis. É também por isto que o usucapião pode ser arguido em defesa conforme a célebre Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal, que dirimiu a controvérsia doutrinária e jurisprudencial existente à época, ou seja, o usucapião pode ser alegado em contestação ou em defesa em ação do proprietário contra o possuidor ou o usucapiente precisamente porque se adquire pelo usucapião quando se implementam os respectivos requisitos, independentemente da existência de processo ou da sentença declaratória do usucapião ou do registro da sentença no Registro de Imóveis. Hoje se admite o pedido de reconhecimento extrajudicial do usucapião além da via jurisdicional, conforme artigo 1.017 do atual Código de Processo Civil de 2015, que introduziu o artigo 216-A na Lei dos Registros Públicos. Esta nova modalidade procedimental propicia-se justamente porque o direito já está adquirido pelo usucapião e o procedimento extrajudicial destina-se a consolidar ou regularizar, formalizar ou provar o que já existe e está adquirido, registrando-o.

casamento¹⁷, direitos reais que se expressam na propriedade privada imobiliária ou em um dos direitos reais que podem ser desdobramento ou emanção do direito real de propriedade, como a hipoteca, a alienação fiduciária em garantia, a incorporação imobiliária, o loteamento urbano.

Apresentado o título para registro no Registro de Imóveis¹⁸, feito o protocolo, advém o prazo de 30 dias para exame do título pelo Oficial do Registro de Imóveis¹⁹. Ao proceder a qualificação do título conforme determina a Lei, o Oficial poderá registrá-lo ou não. Interessa a este trabalho as situações em que o Oficial deixa de registrar o título apresentado, em que recusa o registro ou faz exigências ao apresentante do título para registrar. Em qualquer caso o Oficial identificará por escrito as razões jurídicas da recusa ou as exigências que está fazendo para registrar²⁰.

Surgem, então, a ocasião e a situação determinantes do atual Artigo Científico, que se expressam em dois artigos da Lei dos Registros Públicos, os quais, por sua importância, exigem transcrição.

O artigo 198 dispõe: “Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito; não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la.[...]”.

O artigo 204 dispõe: “A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente”.

Isto também quer dizer que o apresentante não está obrigado a aceitar a orientação do Oficial do Registro de Imóveis, ou porque não se conforma ou porque não pode satisfazer as exigências feitas²¹.

Então o apresentante requer ao Oficial que o Oficial suscite dúvida ao Juiz competente, situação em que o Oficial dirigir-se-á ao Juiz, explicitará ou justificará as exigências ou a recusa ao registro, o que genericamente corresponde à objeção ao registro a que se dá o nome de dúvida registral imobiliária. Encaminha ao Juiz e intima o apresentante que se pronunciará no juízo²².

17 Identifica-se o casamento civil como modo de aquisição da propriedade que admite inúmeras considerações, há polêmica conforme os regimes matrimoniais. O certo é que as convenções antenupciais registram-se ou averbam-se no Registro de Imóveis conforme o artigo 167 da Lei dos Registros Públicos.

18 O processo do registro está regulado a partir do artigo 182.

19 Artigo 183 como regra geral.

20 Na praxe cartorária registral varia de serventia à serventia como se procede à indicação escrita das exigências ao registro ou da recusa ao registro. Mas, pode-se dizer, há sempre uma nota sobre a impugnação ao registro.

21 São duas as categorias: a) não se conformar com as exigências ou com a recusa; b) não poder ou estar impossibilitado de satisfazer as exigências. Neste trabalho não há necessidade de caracterização, desdobramento e especificação.

22 Mesmo artigo 198. Este é o procedimento de dúvida legal, em que o interessado requer ao Oficial e este suscita

O Juiz pode julgar a dúvida procedente ou improcedente. Sendo a dúvida do Oficial, o julgamento de procedência indeferirá o registro. Sendo a dúvida improcedente, proceder-se-á ao registro²³.

O Juiz, ao conhecer, dirigir e decidir o procedimento da dúvida registral²⁴, jurisdiciona em procedimento de jurisdição voluntária²⁵ regulado no Código de Processo Civil, notadamente, conforme parágrafo único do artigo 723: “o juiz não é obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que considerar mais conveniente ou oportuna”.

O código processual prevê os critérios, mas não os preenche.

A Lei dos Registros Públicos, ao referir que a decisão judicial da dúvida tem natureza administrativa, une-se com a jurisdição voluntária do Código de Processo Civil, em que predominam a Conveniência ou a Oportunidade como critérios para julgar.

Entretanto, na praxe registral, advocatícia e judicial não se tem considerado assim, o que, com Humildade Acadêmica e com o sentido do aperfeiçoamento contínuo e ilimitado em si mesmo, buscar-se-á demonstrar no tópico seguinte.

II – O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS E O JUIZ DE DIREITO

A mais importante constatação que resulta da parte anterior é a de que o Oficial do Registro de Imóveis está submetido ao critério da Legalidade Estrita, enquanto o Juiz pode decidir por Conveniência ou Oportunidade.

A mais importante consequência desta constatação corresponde à ampliação das possibilidades da efetivação do registro por decisão judicial, que não se propiciam segundo o critério da Legalidade Estrita a que está submetido o Oficial do Registro de Imóveis.

a dúvida ao Juiz. Quem suscita a dúvida é o Oficial a requerimento do interessado. A praxe forense criou o que se denomina dúvida indireta, quando o interessado dirige-se diretamente ao Juiz, que ouvirá o Oficial.

23 Parece uma obviedade mas não é, porque não é nada incomum que os advogados ou o interessado não compreendam o sentido do julgamento judicial. Acostumados os advogados às sentenças de procedência ou improcedência em geral, confundem-se. Aqui, procedente a dúvida, que é do Oficial, não haverá o registro, improcedente a dúvida, que é do Oficial, decorrerá o registro do título apresentado. Por isto se aconselha aos Juizes em suas sentenças que façam, além da terminologia legal, façam uso de termos esclarecedores e inequívocos, por exemplo, julgo procedente a dúvida e indefiro o registro, ou julgo improcedente a dúvida e determino que se proceda ao registro.

24 Seja a dúvida registral imobiliária direta ou indireta, distinguidas na nota de rodapé 18.

25 A distinção entre jurisdição contenciosa e voluntária é antiga e permanece no Código de Processo Civil atual. Suas características diferenciam-nas, como se diferenciam nos critérios de julgar. O Doutorando fez considerações a respeito no Artigo Científico “Jurisdição Voluntária e Registro de Imóveis”, que não têm lugar neste trabalho. De um modo geral, pode-se dizer que, no processo contencioso, prevalece o critério da Legalidade Estrita, salvo quando a Lei permite julgamento por equidade, como é o caso do processo especial civil, em que o “juiz adotará em cada caso a decisão que reputar mais justa e equânime, atendendo aos fins sociais da lei e às exigências do bem comum”, conforme artigo 5º da Lei 9.099, de 26 de setembro de 1995.

Assim, as atividades do Oficial e do Juiz são específicas e complementares, não são antagônicas. Nas situações em que o Oficial não pode registrar, talvez possa o Juiz autorizar o registro justamente porque a Lei, sabiamente, distingue segundo os critérios a que cada um está vinculado.

O Oficial do Registro de Imóveis só pode registrar o título apresentado para registro se todos os requisitos estiverem atendidos, porque está submetido ao critério da Legalidade Estrita.

A vida, porém, é mais rica do que os textos legais, tem circunstâncias e variações que precisam ser contemporizadas. A Lei dos Registros Públicos prevê que o interessado pode não se conformar ou se encontrar em situação em que está impossibilitado de atender às exigências feitas pelo Oficial, a quem pode requerer a suscitação da dúvida, que, então, será submetida ao Juiz de Direito competente, além da possibilidade de recurso ao Tribunal de Justiça.

Na praxe forense duas situações podem ocorrer, o Juiz, ao julgar a dúvida, pode repetir o raciocínio do Oficial, assim verifica se a exigência feita está de acordo ou contraria a Lei, como pode raciocinar segundo o que seja conveniente ou oportuno²⁶.

O exemplo talvez mais significativo, que em certas situações alcançou a conotação de público e notório²⁷, diz respeito à existência de milhares de edifícios edilícios sem registro pelo país, por situações variadas e até inusitadas, a mais comum, talvez, o desaparecimento ou a quebra da construtora. As pessoas moram, trabalham, dependem das edificações como condição existencial, mas não dispõem do registro que lhes dê segurança jurídica e valorização imobiliária. Dificilmente se obterá o registro diretamente no Registro de Imóveis, o Oficial não tem como procedê-lo se faltarem os documentos que a Lei relaciona como exigíveis, a solução judicial, em jurisdição voluntária, mostra-se um bom ou mesmo o único caminho, em que o Juiz autoriza o registro reunida a documentação satisfatória independentemente do cumprimento da totalidade dos requisitos da lei.

É desta percepção que se limitará ou ampliará viva e beneficentemente as possibilidades da obtenção do registro, fundamental à segurança dos negócios jurídicos que tenham por objeto bens imóveis.

26 Está-se referindo ao Juiz e ao Oficial, entretanto, advogados como procuradores dos interessados e Promotores de Justiça como Curadores dos Registros Públicos também participam do procedimento, assim também podem aperfeiçoar seus pronunciamentos com fundamentos nos mesmos critérios.

27 Foi a difícil situação vivenciada pelos adquirentes da ENCOL há alguns anos atrás como situação que tomou as manchetes jornalísticas, incorporadora que construía edifícios em várias capitais do país, em que havia milhares de adquirentes com grande variação das circunstâncias, havia os que tinham pago o preço e a edificação não estava concluída, havia edificações ou incorporações ainda sem registro, um contexto difícil propício aos juízos de conveniência e oportunidade em jurisdição voluntária para resolver, pelos menos, o registro da edificação, independente do processo contencioso cabível por fatos e fundamentos específicos.

III – A DOCTRINA E A JURISPRUDÊNCIA

De um modo geral, na praxe e na doutrina ainda não se dimensionou a aplicação dos critérios judiciais da Conveniência e da Oportunidade no registro de títulos no Registro de Imóveis. A doutrina do processo civil, ao tratar deles como critérios gerais da jurisdição voluntária, não cuida da sua aplicação no procedimento da dúvida registral imobiliária. A doutrina sobre a Lei do Registros Públicos não cuida daqueles critérios que estão no Código de Processo Civil. Compreensivelmente estão cuidando das respectivas áreas de estudo sem entrosá-las ou interligá-las. Deixando a doutrina de ser fonte de estudo ou de referência aos Juízes como historicamente é, a incidência dos critérios resulta ao largo das decisões judiciais, salvo um ou outros casos judiciais praticamente únicos que, mesmo assim, trazem ou podem trazer consigo a força do esclarecimento e da relevância, o aperfeiçoamento jurídico da solução cabível com amplo benefício social.

Serve de exemplo o julgamento do Recurso Especial 623047 proveniente do Rio de Janeiro, julgado em 14 de dezembro de 2004 no Superior Tribunal de Justiça, Relatora Ministra Nancy Andrighi, em que, na ementa do acórdão, destaca-se: “O art. 1.109²⁸ do CPC abre a possibilidade de não se obrigar o juiz, nos procedimentos de jurisdição voluntária, à observância do critério da legalidade estrita, abertura, esta, contudo, limitada ao ato de decidir²⁹, por exemplo, com base na equidade e na adoção da solução mais conveniente e oportuna à situação concreta”.

Também serve de exemplo o julgamento da Apelação Cível 70082588948 pela 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul em 30 de outubro de 2019, em um caso de retificação de imóvel rural, assim ementado³⁰:

Ementa: Apelação cível. Retificação da metragem da área de imóvel rural. Deferimento pelo juízo e modificação da decisão devido à dúvida ao registro do Oficial do Registro. Competência do juízo. Atribuições do Oficial. Intervenção do Ministério Público. Características do procedimento judicial da retificação do registro imobiliário em jurisdição voluntária. Critérios da jurisdição voluntária. Retificação. Usucapião. Usucapião tabular. É relevante o órgão do Ministério Público funcionar como Curador dos Registros Públicos. O Oficial do Registro de Imóveis presta informações ao juízo, protegido pela vinculação ao cumprimento do mandado judicial e das determinações que no mandado se contêm. Em se tratando de um mesmo e único imóvel desde a aquisição há dezenas de anos (desde 1945),

28 Refere-se ao Código de Processo Civil de 1973, pois, no atual, o artigo paralelo é o 725, parágrafo único. Este acórdão também foi citado pelo Autor em outro trabalho antecedente, denominado “Jurisdição Voluntária e Registro de Imóveis”.

29 Não se integra a este trabalho polêmica existente, porque há quem admita também ao procedimento.

30 Neste Acórdão, o Autor deste trabalho funcionou como Relator e participaram os Desembargadores Glênio José Wasserstein Hekman e Dilso Domingos Pereira, respectivamente também Professores Doutor e Mestre da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e da Pontifícia Universidade Católica.

admite-se a retificação da metragem da área global do imóvel (de 777 para 1.262 hectares). A existência de duas soluções jurídicas, legais, judicial ou extrajudicial, quanto à possibilidade de retificação da área do imóvel ou quanto ao usucapião tabular, o usucapião de quem já é proprietário pelo Registro de Imóveis para acertar a situação registral do imóvel, caracteriza a existência de alternativas à disposição da parte ou do proprietário, em que uma não elimina a outra e em que ambas demonstram o acerto da preferência por qualquer uma delas. A opção da parte deve justificar-se segundo as circunstâncias, e estas justificam a possibilidade de retificação, caracterizado de que se trata de um mesmo e único imóvel. O procedimento da retificação da área de bem imóvel, objeto de matrícula no Registro de Imóveis, submete-se às regras da jurisdição voluntária, distintas das aplicáveis à jurisdição contenciosa. Na jurisdição voluntária, preponderam os critérios da conveniência e oportunidade como justificativa da decisão judicial, independente do critério da legalidade estrita, assim como a sentença pode ser modificada, se ocorrerem circunstâncias supervenientes, sem excluir a possibilidade de processo contencioso ou litigioso. A primeira sentença pode ser modificada para advir a segunda sentença, como se justifica prover a apelação para devolver ao juízo o conhecimento da matéria e para que reavalie e julgue com fundamento no acórdão e como criteriosamente entender. Apelação parcialmente provida. (Apelação Cível, Nº 70082588948, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em: 30-10-2019).

Demonstrado até aqui, é preciso ponderar sobre os critérios em si.

IV – OS CRITÉRIOS DA CONVENIÊNCIA E DA OPORTUNIDADE

Para sistematizar em caráter geral se pode dizer que, aliados os critérios legais de julgar às circunstâncias e às provas, há três ou quatro critérios gerais que servem para fundamentar toda e qualquer decisão judicial no processo civil privado comum e especial: a Legalidade Estrita, a Equidade, a Conveniência e Oportunidade, estes dois últimos podem ser considerados individual ou conjuntamente.

No plano da jurisdição contenciosa comum, prevalece o da Legalidade Estrita como regra e distingue-se o da Equidade quando expressamente permitida³¹.

Na jurisdição contenciosa especial do Juizado Especial Cível predomina a Equidade³², mesmo que, no dia-a-dia, talvez se julgue mais pela incidência estrita do que seja legal e não do que pareça ao Juiz mais equânime e justo.

Na Jurisdição Voluntária predominam a Conveniência ou a Oportunidade como critérios de julgar, mesmo que, no foro, pouco sejam alegados ou utilizados.

31 Código de Processo Civil, artigo 140, parágrafo único. “O juiz só decidirá por equidade nos casos previstos em lei”.

32 Artigo 5º da Lei nº9.099/95, em que “o juiz adotará em cada caso a decisão que reputar mais justa e equânime”.

Tais critérios não são iguais, mas também não são totalmente diferentes. Também não parece haver problema se uma mesma decisão utiliza-se de todos como justificativa completa e coerente.

A primeira característica comum é que todos são critérios legais, todos se assemelham em medida determinada por caracterizar a Legalidade Estrita no sentido de que estão previstos legalmente, como se unem de um modo vigoroso dentro do Princípio do Dever Fundamental de Justificar as Decisões³³.

Considerados em si mesmos, tais critérios são diferentes uns dos outros.

Como, então, caracterizar a Conveniência ou a Oportunidade? Como identificar qual seja a decisão segundo a qual o Juiz, não obrigado à Legalidade Estrita, pode adotar em cada caso a solução que considerar mais conveniente ou oportuna em relação ao registro do título apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis que deixou de registrá-lo.

A primeira tentação é a de enveredar, tomar o caminho do Direito Administrativo que já conta com aperfeiçoada e substancial doutrina e jurisprudência tendo por núcleo a discricionariedade do ato administrativo. Não se questiona a semelhança nem a utilidade, mas, no atual trabalho, visualizam-se outros horizontes para o núcleo composto pela Conveniência, Oportunidade, registro no Registro de Imóveis e Sustentabilidade. Também não se pretende esgotar o tema, que só o desenvolvimento de uma Tese tem condições. Visa-se a um mínimo elementar, uma base concreta que depois se possa aperfeiçoar com mais estudo e mais tempo.

O que convém, convém em relação a alguma coisa. O que é oportuno, o é em relação a alguma coisa. A conveniência pode ser uma característica, um estado, uma qualidade em relação a alguma coisa. Um sinônimo de apropriado. Pode-se dizer que o oportuno é o que convém. Por isto se observou antes que os conceitos podem ser individuais ou conjuntos. Parece melhor associar Conveniência à situação e Oportunidade à ocasião. Como quer que seja, uma ou outra ou ambas dão-se sempre em relação a alguma coisa. Dir-se-á popularmente “não convém que o casal discuta em público”, o que significa que ao casal pode convir discutir moderadamente, mas não é oportuno que o faça em público. É sempre uma consideração em relação a alguma coisa a partir da observação das circunstâncias e do contexto.

A finalidade corresponde ao registro do título, que não foi possível registrar à vista das exigências que provêm da Legalidade Estrita. O Juiz terá de avaliar as causas e as consequências do não registro e do registro. Adote-se mais uma vez como exemplo o registro de uma incorporação imobiliária com relação a qual os condôminos não dispõe de todas as plantas e documentos exigências. Existindo o edifício, é oportuno o registro, se deixar de existir o edifício, perdeu-se a Oportunidade. Avaliando a situação de fato e todas as circunstâncias, o Juiz

33 Constituição da República, artigo 92, inciso IX: “todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade [...]”.

formará seu convencimento sobre a Conveniência jurídica do registro ou mesmo da sua inconveniência. Se se dispõe de documentos suficientes de um modo seguro, mesmo que não se disponham de todos, se pelo menos a maioria dos condôminos estão de acordo e ocupam as unidades edilícias, se não há aparência de lesão a terceiros interessados, cujos direitos ficam de qualquer modo ressalvados porque não se obsta o uso do processo contencioso, o Juiz pode julgar improcedente a dúvida do Oficial do Registro de Imóveis e autorizar o registro da incorporação imobiliária.

Não há uma fórmula predeterminada, há uma avaliação judicial dentro de um contexto do qual se formam juízos convenientes ou oportunos ao registro ou não do título primeiro apresentado ao Oficial e depois ao Juiz competente.

Em 1998, na Vara dos Registros Públicos da Comarca de Porto Alegre, em sentença data de 3 de dezembro de 1998, pela primeira vez na vara competente, autorizou-se a regularização registral de um condomínio edilício iniciado em 1950, na vigência da lei antiga e não mais em vigor, que foi substituída pela atual Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, dispondo sobre o condomínio em edificações e incorporação imobiliária, cuja construção foi concluída pelos condôminos depois da falência da incorporadora, composto de 50 apartamentos, 3 lojas, subsolo e dependências de uso comum. A decisão judicial segundo os critérios justificou o registro que de outro modo não se propiciava. Entre os fundamentos da sentença salienta-se: “[...] sendo aconselhável que se estabeleça o condomínio de edifício, em benefício de todos os condôminos, [...] cujos direitos ficam inteiramente ressalvados [...] e não se infringe a nenhum princípio basilar do sistema do registro de imóveis, ao contrário [...] a medida judicial propicia que se regularize a situação registral do edifício, de acordo com a sua realidade e vontade dos condôminos”³⁴.

Vistas a Conveniência e a Oportunidade, chega-se à Sustentabilidade.

V – A INTERAÇÃO COM A SUSTENTABILIDADE

Torna-se necessário pensar a respeito da Sustentabilidade que possa dizer respeito ao registro de título no Registro de Imóveis, seja para fundamentar a realização do registro, seja para demonstrar a sua inviabilidade jurídica. De um outro modo, será que pode haver tal conexão entre Sustentabilidade-Conveniência-Oportunidade-registro no Registro de Imóveis? Serão, ou não, propícios julgamentos ou juízos convenientes ou oportunos, ou a Sustentabilidade está eminente e fortemente definida na Lei³⁵, porque no que toca a ela e dada

34 O Doutorando citou este caso judicial pela primeira vez no Artigo Científico “O Bem Comum e a Função Social, a Justiça e o Juiz”, referindo-o na página 30 e na nota de rodapé nº 81.

35 Lei em sentido amplo, porque é ampla e extensa a legislação da defesa e da proteção do meio ambiente, desde a Constituição da República às legislações hierárquicas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

a sua mais alta importância torna-se indeclinável a Legalidade Estrita?

É um risco, talvez uma imprudência, começar-se pelo fim nesta parte. Indica-se que a Sustentabilidade – entendida como a defesa e a proteção do meio ambiente das gerações atuais e futuras segundo a Constituição da República e Leis do país – pode induzir o registro ou favorecer a sua ocorrência mesmo que possa faltar o cumprimento de uma exigência legal que não diga respeito à Sustentabilidade. Entretanto, se a exigência legal que não está sendo cumprida vincula-se à Sustentabilidade, afere-se que não será possível o registro do título apresentado que deixe, pois, de atender a uma exigência sustentável. A Sustentabilidade pode funcionar como um limite à Conveniência e à Oportunidade, que naturalmente devem ter. Nem tudo que diga respeito ao registro de um título se pode resolver em jurisdição voluntária nem por Conveniência ou Oportunidade. A eventual dispensa de uma exigência ambiental não é algo fácil de considerar, a tendência é obrigá-la.

A Sustentabilidade é uma temática universal e vital, situa-se na vanguarda dos estudos jurídico contemporâneos e dela depende o futuro do planeta. Aí está a absoluta importância da Disciplina dentro da qual se apresenta o atual trabalho – Engenharia Social, Transnacionalidade e Sustentabilidade, ministrada pelo Professor Doutor Ricardo Stanziola Vieira, que se propicia apresentar graças ao estímulo do Professor ao Aluno, do Professor dotado de conhecimento tão amplo quanto profundo na matéria, tanto da doutrina e jurisprudência brasileira como universal, de obras estrangeiras versadas em línguas de diversos países onde também estudou, familiares assim ao Professor capaz de estudá-las nas fontes linguísticas em que se apresentam.

Em apoio à demonstração da importância da Legalidade Estrita à realização da Sustentabilidade como defesa e proteção do meio ambiente hoje e para o futuro, as categorias e os conceitos operacionais primordiais deste estudo, integrados à Jurisdição Voluntária, destacam-se que as Constituições passaram a incorporar normas ambientais, são imprescindíveis as normas jurídicas aptas à tutela do meio ambiente e a boa jurisdição judicial³⁶.

Propositadamente repetindo, tal situação significativamente expressiva sobre a prevalência das normas constitucionais e legais, aqui Lei ou Legalidade Estrita, para a Sustentabilidade, aqui defesa e proteção do meio ambiente, pode ocorrer por ocasião do

36 Dentro da magnífica obra acadêmica do Professor Ricardo Stanziola Vieira e destacando a existência de outras tantas, encontram-se em “Direito da Sustentabilidade: reflexões acerca da crise ecologia marcada pela flexibilização das normas ambientais e a efetivação dos direitos humanos socioambientais”, escrito em coautoria com Elisa Goulart Tavares, encontram-se, na p. 243, “[...] torna-se imprescindível o esforço à consecução de um Estado de Direito Ambiental hábil a proteger adequadamente o meio ambiente [...] e a favorecer a jurisdicionalização de ferramentas capazes de garantir nível de proteção apropriado aos bens públicos ambientais [...]” e “[...] tutela ambiental dos ordenamentos jurídicos globais iniciou-se [...] após o encontro mundial de Estocolmo de 1972, quando as Constituições passaram a gravitar em outro eixo de legitimidade, no dos direitos sociais e dos vastos interesses corporativos neles se enraízam”.

registro de um título no Registro de Imóveis, um dos objetivos do atual trabalho.

Justifica-se, pois, examinar situações específicas, e adota-se como referência a questão judicial do Jardim Botânico e Zoológico de Sapucaia do Sul e São Leopoldo³⁷ no Rio Grande do Sul, uma área pública especialmente protegida na concepção da petição inicial da ação tomada por exemplo. Em toda a sua extensão o litígio é mais amplo do que se examinará neste trabalho. Existem inúmeras ações de reintegração de posse de encontro aos ocupantes que se localizam em proporção menor da área global³⁸, que reclamam pela regularização fundiária. As regularizações fundiárias em áreas públicas ou privadas protegidas ao meio ambiente costumadamente fornecem valiosos subsídios. Prefere-se, aqui, entretanto, a questão determinante do ajuizamento da Ação Cível Pública do Ministério Público ao Estado do Rio Grande do Sul³⁹.

Uma das alegações e das circunstâncias da petição inicial da ação civil pública vincula-se à proibição de que o Estado desmembre a área ou promova a transferência à propriedade privada, porque a Constituição do Estado do Rio Grande do Sul exige aprovação da Assembleia Legislativa⁴⁰, que inexistente. Entre outras características, a área contém 160 hectares de reserva natural.

37 Na obra “O futuro dos zoológicos no Brasil: uma análise dos aspectos legais para a conservação ex situ da fauna silvestre”, escrito pelo Professor Doutor titular da Disciplina em coautoria com Maria Amélia Pellizzetti, Joaquim Olinto Branco e Tito César Marques de Almeida, igualmente se destaca, especialmente na página 245, a necessidade do aperfeiçoamento legislativo, entre outras situações.

38 Relaciona-se como exemplo entre dezenas de ações e recursos os Embargos de Declaração 7008285978 interpostos pelo Ministério Público e acolhidos por maioria de 2 votos entre 3 Desembargadores, com voto minoritário do Desembargador Relator Dilso Domingo Pereira e ficando Redator para o acórdão o Desembargador Carlos Cini Marchionatti, cujo voto foi reafirmado pelo Desembargador Glênio José Wasserstein Hekman, embargos de declaração e respectivo julgamento que reconheceram essencialmente: “[...] como procede a ação de reintegração de posse, também é inequívoco que a ocupação data de muitos anos, nela se edificou a casa que se vê nas folhas 13 e 14. Nada obsta também, se houver vontade política, como mais ou menos a sentença mencionou, possa-se proceder à regularização fundiária onde se localiza a ocupação [...] conforme as circunstâncias. Nesta medida, ponderando sobre o meio ambiente e sobre as pessoas ocupantes, tanto se pode justificar a regularização como se pode exigir a reintegração de posse, resguarda a realocação na medida do possível”.

39 Ação civil pública – ACP nº 9024988-74.2017.8.21.0001, proposta pelo Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul ao Estado do Rio Grande do Sul e Fundação Zoobotânica do Estado do Rio Grande do Sul, com intimação também do Governador do Estado, Procurador-Geral do Estado, Secretário de Estado do Meio Ambiente, Superintendente dos Serviços Penitenciários e do Diretor-Presidente da Fundação Estadual de Proteção Ambiental.

40 Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, artigo 250 – O meio ambiente é bem de uso comum do povo, e a manutenção de seu equilíbrio é essencial à sadia qualidade de vida. §1º - A tutela do meio ambiente é exercida por todos os órgãos do Estado. Artigo 251 – Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo, preservá-la e restaurá-lo para as presentes e futuras gerações, cabendo a todos exigir do Poder Público a adoção de medidas nesse sentido.” Artigo 259: “As unidades estaduais públicas de conservação são consideradas patrimônio público inalienável, sendo proibida ainda sua concessão ou cedência, bem como qualquer atividade ou empreendimento público ou privado que danifique ou altere as características naturais. Parágrafo único – A lei criará incentivos para a preservação das áreas de interesse ecológico em propriedades privadas.”

A disposição constitucional e a ação tratam da matéria que se identifica com a defesa e a proteção do meio ambiente. Poderia o Estado encaminhar para registro o desmembramento da área ou sua transferência à propriedade privada sem Lei estadual autorizativa? Negando o Oficial do Registro a averbação do desmembramento ou a escritura pública de alienação à iniciativa privada, poderia o Juiz fazer incidir os critérios da Conveniência e da Oportunidade para autorizar a averbação ou o registro?

Tudo está a indicar que, em situação assim, não pode o Juiz suprir a existência da Lei que a Constituição do Estado exige por causa das características da área ou do imóvel como um todo, vinculada à proteção do meio ambiente destinado às gerações atuais e futuras.

Como se observou antes, a Conveniência e a Oportunidade dão-se com relação a alguma coisa e precisam justificar-se nas circunstâncias e interagir com legislação aplicável. Torna-se realmente difícil ou mesmo impossível juridicamente aceitar que o Estado, de encontro à Constituição do Estado e de encontro à existência de autorização legislativa, desmembre ou aliene.

Nas mesmas circunstâncias até mesmo se pode ponderar em termos de Conveniência e Oportunidade, o que também auxilia a compreensão destes conceitos. Pode ser oportuno ao Estado livrar-se do ônus que o imóvel representa ou mesmo obter dividendos, mas certamente não se demonstra conveniente à proteção do meio ambiente, um dos fins sociais da proteção do meio ambiente.

Dir-se-á, quem sabe, mas a Assembleia poderá votar e aprovar projeto de lei de parte do governo do Estado. Estar-se-á aí, porém, dentro do processo legislativo com suas possibilidades e consequências, contingências e injunções próprias à democracia.

Talvez ninguém o diga, os Deputados do Estado, individualmente ou em conjunto, cumprindo as determinações legais, poderão votar por Conveniência e Oportunidade legislativa e eleitoral⁴¹, e isto permite mais uma percepção geral, a de que os atos legislativos em alguma medida votam-se por Conveniência e Oportunidade. Votados, aprovados, sancionados ou promulgados, tornam-se Lei e geram a Estrita Legalidade, salvo a Equidade e a Conveniência ou Oportunidade, porque se sabe da impossibilidade de que a Estrita Legalidade consubstancie o universo do direito ou da produção jurídica por Advogados, Defensores Públicos, Procuradores de Estados, Promotores de Justiça, Escrivães Judiciais, Tabeliães, Registradores de Imóveis e Juízes de Direito, assim como das partes, destinatárias de todas as atividades jurídicas, cartorárias, registrais e judiciais.

41 A observação é a de um fato notório, independente de ser bom ou ruim.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A exposição justifica algumas conclusões sobre os juízos estritamente legais, convenientes ou oportunos em caráter administrativo ou em jurisdição voluntária sobre o registro de títulos no Registro de Imóveis:

1º O Oficial do Registro de Imóveis, ao proceder à qualificação do título apresentado para registro, está adstrito ao critério da Legalidade Estrita:

2º Havendo exigência a ser satisfeita segundo o Oficial, não se conformando o apresentante ou não as podendo cumprir, a seu requerimento e com a declaração da dúvida do Oficial, o título submete-se ao exame judicial, que pode decidir por Conveniência ou Oportunidade e o que amplia a possibilidade do registro;

3º Existem situações de Legalidade Estrita indeclináveis, como predomina em relação à Sustentabilidade, entretanto, cumpridas as exigências e normas legais atinentes, pode haver juízo de Conveniência ou Oportunidade incidente sobre outras circunstâncias para o registro do título;

4º A Sustentabilidade, regulada pela Lei, a Conveniência e a Oportunidade, previstas na Lei mas não reguladas pela Lei, devem ser ponderadas, preenchidas e encontradas de caso em caso e são um convite à interpretação e aplicação aperfeiçoada da Lei por Advogados, Defensores Públicos, Procuradores de Estados, Promotores de Justiça, Escrivães Judiciais, Tabeliães, Registradores de Imóveis e Juízes de Direito, que têm atribuições relevantes em benefício das partes, destinatárias de todas as atividades jurídicas, cartorárias, registrais e judiciais, contando sempre com os estudos e a reflexão indispensável da doutrina e dos doutores da academia.

REFERÊNCIAS

AULETE, Caldas. **Dicionário Caldas Aulete da língua portuguesa**: edição de bolso. Rio de Janeiro: Lexikon Editora Digital, 2007.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Artigo 167, incisos I e II, e Artigo 172. Dispõe sobre os registros públicos. 1973. **Portal de Presidência da República: Legislação**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/civil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Artigo 183 – Regra Geral. Dispõe sobre os registros públicos. 1973. **Portal de Presidência da República: Legislação**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/civil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 14 jul. 2020.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Artigo 198. Dispõe sobre os registros públicos. 1973. **Portal de Presidência da República: Legislação**. Brasília, DF. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 13 jul. 2020.

BRASIL. Lei 9.099/95, de 26 de setembro de 1995. Artigo 5º. Dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências. **Portal de Presidência da República: Legislação**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9099.htm>. Acesso em: 26 jul. 2020.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Artigos 108, 1.227 e 1.245. Dispõe sobre Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Vide Lei nº 13.777, de 2018). **Presidência da República Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 17 jul. 2020.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Artigos: 1.225, 1.227, 1.238, 1.245, 1.248, 1.249, 1.250, 1.251, 1.252, 1.253. Dispõe sobre Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Vide Lei nº 13.777, de 2018). **Presidência da República Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Artigo 1.784. Dispõe sobre Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Vide Lei nº 13.777, de 2018). **Presidência da República Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 19 jul. 2020.

BRASIL. Código de Processo Civil (1973). Artigo 725 (no código atual). **Portal de Presidência da República. Casa Civil - Subchefia de Assuntos Jurídicos**. Brasília, DF. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-5869-11-janeiro-1973-357991-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso em: 15 jul. 2020

BRASIL. Código de Processo Civil. Artigo 140. **Portal de Presidência da República. Casa Civil - Subchefia de Assuntos Jurídicos**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 17 jul. 2020.

BRASIL. Constituição da República. Artigo 92. **Portal de Presidência da República. Casa Civil**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 19 jul. 2020.

CRETELLA JUNIOR, José; CINTRA, Geraldo. **Dicionário Latino-Português**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1944.

BODNAR, Zenildo e CRUZ, Paulo Márcio. O clima como necessidade de governança transnacional: reflexões pós Copenhague 2009. *In*: SILVEIRA, Alessandra (Coord.). **Direito da União Européia e Transnacionalidade**. Quid Juris: Lisboa, 2010

HOUAISS, Antônio e Villar, Mauro de Salles. **Dicionário Houaiss de Língua Portuguesa**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

LITTLE, William; FLOWLER, H.W. **The Oxford Universal Dictionary Illustrated**. 3 ed. vol. 2. London: C.T. Onions, 1944.

MARCHIONATTI, Carlos Cini. **A Propriedade Privada Imobiliária e o Meio Ambiente**. Trabalho acadêmico entregue para fins avaliativos na Disciplina Seminário Internacional de Governança e Sustentabilidade (Universidade Alicante – Espanha) [material ainda não publicado em revistas impressas ou meios eletrônicos]. Disciplina ministrada pelos Professores: Doutor Paulo Márcio Cruz, Doutra Maria Claudia da Silva Antunes de Souza, Doutora Denise Schmitt Ciqueira e Marcelo Buzaglo Dantas – 2019-I. Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) – SC.

MARCHIONATTI, Carlos Cini. **Jurisdição Voluntária e Registro de Imóveis**. Trabalho acadêmico entregue para fins avaliativos na Disciplina Jurisdição, Governança e Sustentabilidade [material ainda não publicado em revistas impressas ou meios eletrônicos]. Disciplina ministrada pelo Professor Zenildo Bodnar – 2019-II. Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) – SC.

MARCHIONATTI, Carlos Cini. **O Bem Comum e a Função Social, a Justiça e o Juiz**. Trabalho acadêmico entregue para fins avaliativos na Disciplina Teoria do Estado e da Constituição [material ainda não publicado em Revistas Impressas ou Meios eletrônicos]. Disciplina ministrada pelo Professor Doutor Cesar Luiz Pasold – 2018-II. Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) – SC.

MARCHIONATTI, Carlos Cini. **O Exercício da posse da propriedade privada imobiliária e a natureza**. Trabalho acadêmico entregue para fins avaliativos na Disciplina de Direito e Transnacionalidade [material ainda não publicado em revistas impressas ou meios eletrônicos]. Disciplina ministrada pelo Professor Doutor Ricardo Stanziola Vieira – 2019-I. Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) – SC.

MIRANDA, Pontes de. **Comentários ao Código de Processo Civil, tomo XVI**: arts. 1.103 a 1.210. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da Pesquisa Jurídica**. Teoria e Prática. 14.ed.rev.atual. e ampl. Florianópolis: Insular, 2013.

PELLIZZETTI, Maria Amélia; BRANCO, Joaquim Olinto; ALMEIDA, Tito César Marques de; VIEIRA, Ricardo Stanziola. O futuro dos zoológicos no Brasil: uma análise dos aspectos legais para a conservação *ex situ* da fauna silvestre. **Revista de Direito Ambiental**. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 95, jul./set. 2019. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/2019_Periodicos/IJC22_11.pdf>. Acesso em 30 ago. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Constituição do Estado do Rio Grande do Sul. Artigo 250. **Portal de Assessoramento Legislativo e Gabinete de Consultoria Legislativa – Superintendência Legislativa** – Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul.

Disponível em: <http://www2.al.rs.gov.br/dal/LinkClick.aspx?fileticket=9p-X_3esaNg%3d&tabid=3683&mid=5358>. Acesso em: 15 de jul. 2020.

RIO GRANDE DO SUL (Estado). Embargos de Declaração Nº 70082859786. EMENTA: Embargos de declaração. Apelação Cível. Reintegração de posse. Omissão. Por maioria, acolheram os embargos de declaração. Embargos de Declaração Cível, Nº 70082859786, Vigésima Câmara Cível, **Tribunal de Justiça do RS**, Relator: Dilso Domingos Pereira, Redator: Carlos Cini Marchionatti, cujo voto foi reafirmado pelo Desembargador Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em: 27-11-2019. Porto Alegre – RS.

VIEIRA, Ricardo Stanziola; TAVARES, Elisa Goulart. Direito da Sustentabilidade: reflexões acerca da crise ecológica marcada pela flexibilização das normas ambientais e a efetivação dos direitos humanos socioambientais. **Revista Eletrônica de Direito e Política**, v. 14, 2019, p. 243-245.

ZANELLA, Nadja Mara (Juíza de Direito). Ação civil pública – ACP nº 9024988-74.2017.8.21.0001, proposta pelo Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul ao Estado do Rio Grande do Sul e Fundação Zoobotânica do Estado do Rio Grande do Sul, com intimação também do Governador do Estado, Procurador-Geral do Estado, Secretário de Estado do Meio Ambiente, Superintendente dos Serviços Penitenciários e do Diretor-Presidente da Fundação Estadual de Proteção Ambiental. **Processo submetido ao Órgão Julgador no 2º Juizado da 10ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre**. Porto Alegre, 05 de julho de 2017 – até o corrente momento.

ZINGARELLI, Nicola. **Vocabolario della Lingua Italiana**. 12 ed.. Bologna, Italia: Zanichelli editore, 1994.