

**XXVII ENCONTRO NACIONAL DO
CONPEDI SALVADOR – BA**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

YURI NATHAN DA COSTA LANNES

CARLOS EDUARDO DO NASCIMENTO

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

Vice-presidente **Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

Vice-presidente **Sudeste** - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

Vice-presidente **Nordeste** - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

Vice-presidente **Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - IMED – Santa Catarina

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

Relações Internacionais para o Continente Americano

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul)

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

Comunicação:

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina)

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul)

Dr. Caio Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais)

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UFBA

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza; Yuri Nathan da Costa Lannes; Carlos Eduardo do Nascimento – Florianópolis: CONPEDI, 2018.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-592-8

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito, Cidade Sustentável e Diversidade Cultural

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVII Encontro Nacional do CONPEDI (27 : 2018 : Salvador, Brasil).

CDU: 34



XXVII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI SALVADOR – BA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

O XXVII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI SALVADOR – BA, realizado em parceria com a Universidade Federal da Bahia – UFBA, apresentou como temática central “Direito, Cidade Sustentável e Diversidade Cultural”. Esta questão suscitou intensos debates desde o início, com a abertura do evento no Complexo Pupileira, e no decorrer do evento com a apresentação dos trabalhos previamente selecionados, fóruns e painéis que na Universidade ocorreram.

Os trabalhos contidos nesta publicação foram apresentados no Grupo de Trabalho “Direito Civil Contemporâneo”, realizado no dia 15 de junho de 2018, que passaram previamente por dupla avaliação cega por pares. Encontram-se os resultados de pesquisas desenvolvidas em diversos Programas de Pós-Graduação em Direito brasileiros, que retratam parcela relevante dos estudos que têm sido desenvolvidos em Direito Civil no Brasil.

As temáticas abordadas decorrem de intensas e numerosas discussões que acontecem pelo Brasil, com temas que reforçam a diversidade cultural brasileira e as preocupações que abrangem problemas relevantes e interessantes. Dentre as temáticas, questões atinentes: à poliafetividade, às relações familiares, à responsabilidade civil, à personalidade, aos direitos reais e à tutela indígena.

Espera-se, então, que o leitor possa vivenciar parcela destas discussões por meio da leitura dos textos. Agradecemos a todos os pesquisadores, colaboradores e pessoas envolvidas nos debates e organização do evento pela sua inestimável contribuição e desejamos uma proveitosa leitura!

Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - PUC/Minas

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes – Mackenzie

Prof. Dr. Carlos Eduardo do Nascimento - UPM

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL: UM SISTEMA EFICIENTE PARA A SEGURANÇA JURÍDICA E GARANTIA DO CRESCIMENTO ECONÔMICO DO PAÍS

REAL ESTATE REGISTRY IN BRAZIL: AN EFFICIENT SYSTEM TO LEGAL SECURITY AND GUARANTEE THE COUNTRY'S ECONOMIC GROWTH

Andrea Sales Santiago Schmidt ¹

Marcelo Sampaio Siqueira ²

Resumo

Analisa-se a importância do sistema registral imobiliário no Brasil, comparando-o com os principais sistemas conhecidos no mundo: o francês, o alemão e o americano. Evidencia-se que os custos de transação de registro no Brasil não são elevados, sendo menos custosos que na França, na Alemanha e nos Estados Unidos. A pesquisa é de natureza bibliográfica, utilizando-se do método dedutivo para a apresentação das conclusões. Ao final observou-se que a existência de um sistema confiável de registro de imóveis é fundamental para o desenvolvimento econômico do país.

Palavras-chave: Propriedade, Sistema registral no direito comparado, Registro de imóveis, Segurança jurídica

Abstract/Resumen/Résumé

It is analyzed the importance of the registration system in Brazil, comparing to the main known systems in the world: French, German and American. It is evidenced that the registration's costs in Brazil are not high and less expensive than in France, Germany and United States. The research is bibliographical, using the deductive method for the presentation of the conclusions. As conclusion, was observed that the existence of a reliable system of real state registry is essential for the economic development of the country.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Property, Registration system in comparative law, Land registry office, Legal security

¹ Mestranda no Centro Universitário 7 de Setembro – UNI7. Especialista em Registros Públicos pela Universidade Estadual do Ceará. Tabela e Registradora. E-mail: andreasantiago85@yahoo.com.br

² Doutor em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza. Mestre pela Universidade Federal do Ceará. Professor Titular de Direito Civil da UNI7(CE). Procurador-chefe da Procuradoria-Geral do Município de Fortaleza. E-mail: msiqueira@siqueiraibiapina.com.br

INTRODUÇÃO

O registro de imóveis no Brasil é exercido de forma privada, embora seja uma função pública, através da delegação dessa atividade a um profissional do direito considerado habilitado mediante aprovação em concurso público de provas e títulos, segundo a Constituição Federal de 1988. Trata-se de um sistema cujos pilares estruturantes são a segurança jurídica e a publicidade dos assentos.

Garante-se a segurança jurídica através, dentre outros fatores, da qualificação jurídica prévia dos títulos aquisitivos de propriedade e dos instrumentos de garantias imobiliárias de dívidas. O oficial de registro de imóveis verifica, exemplificativamente, a disponibilidade do bem transacionado ou dado em garantia, a continuidade da cadeia dominial, a legalidade do negócio realizado e os requisitos de forma exigidos pela lei.

A publicidade, por sua vez, constitui uma das principais virtudes deste sistema, permitindo transparência à situação da propriedade imobiliária e maior segurança nos negócios jurídicos envolvendo esta espécie de bem. O sistema brasileiro constitui um sistema avançado que, inclusive, serve de exemplo para outros países, além de ser um dos menos custosos do mundo, não considerando a renda “per capita” de nossa população, até mesmo que o da Alemanha, de onde veio a sua maior inspiração.

Nesse estudo, objetiva-se delinear as características do sistema registral imobiliário brasileiro, comparando-o com os principais sistemas conhecidos no mundo: França, Alemanha e Estados Unidos. Evidenciam-se, ainda, os custos de transação no registro de propriedade imóvel, de acordo com levantamento realizado pelo Banco Mundial.

O artigo divide-se em quatro tópicos: no primeiro tópico são abordados os pressupostos fundamentais do sistema de registro de imóveis no Brasil; no segundo tópico, faz-se uma breve digressão histórica sobre o sistema registral imobiliário brasileiro; no terceiro, procede-se a um estudo do direito comparado, para expor as principais características dos sistemas de registro de imóveis da França, da Alemanha e dos Estados Unidos; no último tópico, apontam-se as considerações necessárias que demonstram a razoabilidade dos custos do registro de imóveis no Brasil e a sua eficiência como instrumento de desenvolvimento nacional.

Para o desenvolvimento dessa pesquisa, utilizou-se o método dedutivo, posto que se partiu das normas positivadas para a análise da caracterização dos sistemas registrares imobiliários no Brasil e no Direito Comparado. Adotou-se a natureza teórica da pesquisa, com a utilização de fontes bibliográficas, dentre essas, livros e periódicos. Quanto aos resultados, a metodologia da pesquisa foi de caráter puro, pois teve como finalidade expor as principais

características do sistema de registro de imóveis no Brasil, através da análise teórica sobre o tema.

1 A PUBLICIDADE E A SEGURANÇA COMO PRESSUPOSTOS FUNDAMENTAIS DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

O registro de imóveis no Brasil é atividade essencialmente pública, desenvolvida por particulares através da delegação obtida mediante aprovação em concurso público de provas e títulos. O registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública e que deve prestar os serviços a seu cargo de forma adequada, de acordo com o cumprimento rigoroso dos deveres próprios da delegação pública em que está investido, sob pena, inclusive, de perda dessa delegação. A atividade é exercida de forma privada, contudo, sobre fiscalização direta e imediata do Poder Judiciário, na esfera local, através do juiz corregedor de registros públicos e, na esfera estadual, pela Corregedoria Geral de Justiça.

A Constituição de 1988 estabeleceu uma nova ordem jurídica às atividades do registro de imóveis, explicitando sua natureza de concessão pública e o caráter privado, reforçando a busca pela eficiência na sua prestação, bem como o aprimoramento e a maior exigência das habilidades técnico-profissionais.

A Constituição Federal moralizou a prestação dessa atividade pública essencial à segurança dos negócios jurídicos ao estabelecer a necessidade de aprovação em concurso público para o recebimento da outorga de delegação, erradicando-se, paulatinamente, parte de um passado comprometido por interesses de cunho patrimonialista e clientelista: a distribuição política das titularidades das serventias extrajudiciais, os institutos da vitaliciedade e hereditariedade compulsórias, bem como, o amadorismo em termos de conhecimentos técnico-jurídicos dos profissionais (ARAÚJO FILHO, 2011).

A atividade registral imobiliária deve ser exercida para garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia do atos e negócios jurídicos. Tendo-se como objetivos indispensáveis os acima citados, somente um profissional técnico-qualificado pode atuar de forma a atingi-los.

O sistema registral de imóveis é mecanismo de publicidade imobiliária, através do qual se publicizam os direitos reais sobre imóveis, tornando de conhecimento amplo a realidade fática e jurídica sobre determinado bem. Sempre existiu entre os indivíduos, a preocupação com a segurança dos negócios jurídicos e, já na Grécia Antiga, encontramos traços da publicidade imobiliária como mecanismo de segurança, nesse sentido:

Em Tinos, e é provável que fosse assim em várias outras cidades, existia, portanto, um sistema completo de publicidade para a transmissão das propriedades seja a título oneroso, seja a título gratuito. Toda alienação era submetida à formalidade que Teofrasto chama de anagrafe, expressão traduzida geralmente por transcrição, pois é quase idêntica à nossa transcrição moderna. Os registros onde eram mencionadas as vendas e as constituições de dote eram mantidos, muito provavelmente, pelos astinomos, magistrados encarregados da polícia urbana e da estrada. No registro, eram cuidadosamente anotados o nome do arconte, o nome do mês e do calendário. O extrato dos atos nele inseridos era redigido seguindo uma fórmula mais ou menos uniforme e mencionando, quando se tratava de uma venda, o imóvel vendido, sua situação, o preço da venda, o vendedor e o comprador - e, na ocasião, o estabelecimento da propriedade, - o sinal pago sobre o preço, as pessoas participantes da venda, seja para dar sua autorização, para consentir, seja para garantir o contrato (BEAUCHT, 1897)⁸.

A publicidade registral pode ser definida como a garantia das informações inscritas no livro público, tanto em relação ao imóvel e direitos sobre ele incidentes, quanto sobre as pessoas que constam como seus proprietários. Manifesta-se, ainda, a publicidade, pelo fornecimento de informações e certidões pelos serviços de imóveis a qualquer pessoa que as requeira, independentemente de demonstração de interesse jurídico.

Por exemplo, é praxe nas transações imobiliárias que a parte compradora ou a credora de ônus reais requeira a apresentação da certidão atualizada da matrícula para a concretização do negócio, demonstrando-se a confiança nas informações contidas nos livros de registros de imóveis, sendo exemplo de manifestação da publicidade registral enquanto garantidora da segurança dos negócios jurídicos, logo, fomentadora da geração e circulação de riquezas.

De acordo com Gray e Gray (2008, p. 38), o objetivo do registro de imóveis é que “qualquer comprador em potencial de terra registrada deve sempre ser capaz de verificar, através de um simples exame do registro, a natureza exata de todos os interesses existentes em ou sobre a terra que ele propõe comprar⁹.” Percebe-se, portanto, a imbricada relação entre a publicidade no registro de imóveis e a preocupação em evitar fraudes, à medida em que a informação clara acerca da realidade jurídica do imóvel é imprescindível para a segurança dos negócios jurídicos.

Nesse sentido, Lafayette Rodrigues Pereira (1956, p. 27)^v disserta: “esta publicidade ainda mais energicamente reclama a segurança dos interesses ligados à propriedade – é ela necessária para prevenir as fraudes que a má-fé de uns protegidos pela clandestinidade pudera preparar em prejuízo da boa-fé de outros”.

Tem-se, ainda, que a delimitação da titularidade sobre o bem e a devida publicidade advinda dos Sistemas de Registro de Imóveis corroboram com a segurança jurídica e auxiliam, significativamente, no fomento da atividade econômica, diminuindo custos de transação e conferindo parâmetros de respeitabilidade aos negócios jurídicos que se estabelecem.

A segurança jurídica, outro dos objetivos do registro de imóveis, como já visto, relaciona-se intimamente com a publicidade e assim como essa, é uma preocupação antiga do ser humano. Segundo Recansens Siches (2011, p 160/161)^v, a segurança na vida social com seus semelhantes é tão importante para o indivíduo que “sua consecução é o motivo principal (histórico ou sociológico) do nascimento do Direito”.

Assegurar a aquisição da propriedade significa combater a clandestinidade, através do sistema de Registro de Imóveis, que segundo Clóvis Beviláqua (1956, p.300)^{vi} deve fornecer exatas informações a respeito do estado do bem de raiz e suas alterações, assim como dos direitos reais.

Vê-se, portanto, que a atividade registral imobiliária tem por razão de ser a diminuição do risco dos adquirentes de imóveis ou direitos a eles relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfego imobiliário e, conseqüentemente, diminuindo os custos de transação e contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo a propriedade privada imóvel.

2 BREVE DIGRESSÃO HISTÓRICA SOBRE O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Cumpre-nos fazer uma breve digressão sobre a história do sistema registral imobiliário no Brasil, pois segundo Theodor Sternberg (1930, p. 32)^{vii} seria impossível a análise de problemas jurídicos sem a observância do seu desenvolvimento através do tempo.

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, pelos portugueses, inaugurou-se a ideia de propriedade imobiliária no país, inicialmente, totalmente pública. Contudo, como uma forma de atrair pessoas para ocupar a terra descoberta, a Coroa Portuguesa passou a dividi-la e as doar aos que aqui aportavam. Ressalta-se, contudo, que essa doação não lhes transmitia a

propriedade, o domínio pleno, mas somente a sua posse. A essas porções de terras doadas dava-se o nome de sesmarias.

Tal sistema implicava na quase ausência de propriedade imobiliária privada na colônia, fato que perdurou até nossa independência em 1822, a partir de quando começaram a surgir leis que passaram a tratar a propriedade imobiliária como particular. A primeira lei que tratou, embora indiretamente, foi a Orçamentária, de 1843, regulamentada pelo Decreto 482, de 1846, que criou nosso primeiro registro geral de hipotecas. De acordo com essa lei, a transmissão entre vivos de bens suscetíveis de hipoteca, bem como a instituição de ônus reais não operariam seus efeitos em relação a terceiros, senão pela transcrição em registro público e desde a data desta. Percebe-se que o fim dessa lei não era tutelar a propriedade, mas tão somente resguardar o crédito, sendo a terra a base da segurança jurídica dos credores.

Em 1850, contudo, surgiu a primeira lei de terras, que representou um grande avanço ao discriminar as terras de domínio público daquelas de domínio privado. Criou-se, a partir de então, o registro paroquial das terras possuídas no Império, como uma forma de inventariar as posses existentes em todas as províncias brasileiras. No artigo 13 da referida Lei estabeleceu-se o “registro do vigário” ou “registro paroquial, cujo escopo era tão somente separar o domínio público do particular (LOUREIRO, 1968, p. 28)ⁱⁱⁱ.

Posteriormente, o decreto 1318, de 1854 regulamentou esse registro paroquial. Destacase, mais uma vez, que esse registro paroquial não tinha o condão de transferir propriedade, ou seja, não era forma de aquisição de propriedade imóvel. O seu objetivo era, essencialmente, estatístico, mediante o levantamento dos possuidores de terras.

Foi somente em 1864, com a Lei 1.237 que se inaugurou o sistema registral imobiliário, embora ainda incompleto, instituindo-se desde então o registro de imóveis por atos entre vivos e a constituição de ônus reais (art. 7º); o sistema de transcrição da propriedade como forma de transferência da propriedade e de publicidade perante terceiros (art. 8º); a exigência de escritura pública como da substância do contrato (art. 4º, parágrafo 6º) e sua inscrição para valer contra terceiros.

Embora tenha representado um grande avanço, o sistema registral inaugurado era dito incompleto, pois não previa o registro das transmissões por ato “mortis causa”. Mesmo incompleto, pode ser considerado como antecessor do sistema registral brasileiro, tendo vigorado até início do século XX. Nesse sentido:

Então, a lei de 1864 cria o registro geral, com base pessoal e abrigando todas as transmissões imobiliárias por atos entre vivos, além de direitos reais

limitados. O sistema irá sobreviver sem grandes alterações até a promulgação da Lei 6.015 de 1973, a qual institui no Brasil a base real e a matrícula, deixando para trás o chamado regime da “transcrição” e substituindo-o pelo registro (LAGO, 2008, p. 118)³.

Ressalte-se que, em 1890, o Brasil instituiu, através do Decreto n. 451-b, o registro *torrens*, que conferia presunção absoluta de domínio, restrito, contudo, para certos casos de regularização de imóveis rurais. Tratava-se de um processo depurativo do domínio que declarava judicialmente absoluta a propriedade privada imóvel ao final de um procedimento judicial específico.

Com o Código Civil de 1917, passou-se a ter um sistema registral imobiliário completo, abrangendo-se todos os atos, entre vivos e *mortis causa*, judiciais e extrajudiciais. O registro de imóveis passou a ser uma instituição pública com a função de operar a transmissão do domínio, por ser considerado um dos meios aquisitivos da propriedade (DINIZ, 2000 p. 19).

A lei que surgiu posteriormente, em 1973, Lei 6.015, é a que está atualmente vigente e que estabelece o sistema registral imobiliário tal como o conhecemos. Paralelamente, a Constituição Federal de 1988 estabeleceu, em seu artigo 22, inciso XXV, a competência privativa da União, para legislar sobre registros públicos; e, em seu artigo 236, que os serviços notariais e de registros serão exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.

Destaca-se que a lei 6.015, de 1973, teve forte inspiração no sistema alemão, sendo em ambos os sistemas, somente o assento no registro de imóveis presuntivo de propriedade, diferentemente do sistema francês, no qual basta à propriedade o mero título (DINIZ, *op. cit.*)⁴.

3 O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E O DIREITO COMPARADO

3.1 Principais características do Sistema Registral Imobiliário Brasileiro

Como já elucidado, a Lei 6015/1973 aperfeiçoou e dinamizou o sistema registral imobiliário brasileiro. Com essa lei, passou-se a adotar as matrículas imobiliárias e o método de registro fundamentado no próprio bem imóvel e não nas pessoas, como era anteriormente, o que facilita a publicidade e o conhecimento do seu conteúdo por qualquer interessado. A cada imóvel atribuiu-se um número próprio, chamado de matrícula, conforme sua individualização, e a esse sistema dá-se o nome de *fólio real*.

Diferentemente do fôlio pessoal, o sistema do fôlio real identifica e caracteriza o bem imóvel no momento da abertura da matrícula imobiliária com número único e específico, que tem por vigas mestres os princípios da unicidade e da concentração. A partir do imóvel devidamente matriculado é que se registram ou se averbam os elementos negociais que forem ocorrendo, conforme o caso. A matrícula, portanto, é o “espelho” do imóvel, nela são inscritas todas as modificações jurídico-reais pelas quais passa o bem durante sua existência histórica. Os elementos essenciais da matrícula são a descrição e a individualização do imóvel; a identificação e a qualificação do proprietário; a informação da inscrição anterior que lhe deu origem.

No sistema brasileiro, a transferência formal da propriedade, no caso de compra e venda por exemplo, não se dá com o negócio jurídico, mas com o registro do título no cartório de imóveis. Contudo, existe a possibilidade de cancelamento do registro por vício no contrato obrigacional, mediante ação judicial. Diz-se, portanto, ser um sistema substantivo (e não abstrato, como o alemão). No registro de imóveis substantivo, a eficácia ou a ineficácia do negócio causal que deu origem ao ato repercutem na validade jurídica do registro. Daí se dizer que o registro de imóveis brasileiro gera presunção relativa de veracidade, admitindo prova em contrário (presunção *juris tantum*).

No que pertine à publicidade, tem-se, no país, uma publicidade irrestrita, pois se permite o acesso ilimitado de qualquer pessoa aos dados que constam dos livros do registro de imóveis, que se nomeiam dados tabulares, sem necessidade de comprovação de qualquer tipo de interesse. A publicidade no nosso sistema pátrio é verdadeiro pilar, sendo um dos seus objetivos precípuos, conforme já desenvolvido o tema no tópico 1 deste artigo. Através da consulta aos dados registrais assegura-se a confiança nas transações imobiliárias, ao possibilitar consultas públicas de toda a cadeia fática de determinado bem imóvel.

A falta de um sistema eficiente de registro de imóveis, com informações falhas ao público em geral traria um aumento dos custos de transação relativo a bens imobiliários, que geraria como consequência insegurança jurídica e perda de eficiência-

3.2 Sistemas Registrais de Imóveis no Direito Comparado: pontos de aproximação e de distanciamento

Para se delinear os aspectos mais relevantes dos principais sistemas registrais no direito comparado é preciso ter em mente os elementos que os classificam, a partir dos quais se pode delimitar os pontos de aproximação e de distanciamento com o sistema brasileiro.

Assim, os sistemas podem ser classificados quanto aos aspectos formais em sistemas de transcrição, de inscrição e de classificação. Nos sistemas de transcrição, os títulos apresentados para registro ingressam por completo no assento, de forma que esse fica permeado por aspectos obrigacionais. No sistema de inscrição, por sua vez, extrai-se do título os elementos essenciais que tem caracteres de direito real e somente esses formam o registro. Tem-se, ainda, o sistema de classificação, segundo o qual os livros de registros são como “formulários”, que apresentam campos a serem preenchidos.

Sob o aspecto organizacional, os sistemas podem ser definidos como de fôlio real, no qual a organização do registro se dá com base no objeto, ou seja, no imóvel, de forma que todos os lançamentos de direito real são estruturados em função daquele; e de fôlio pessoal, em que a organização do registro se dá em virtude das pessoas envolvidas na relação obrigacional, independentemente do imóvel envolvido na transação.

Por fim, quanto à produção de efeitos, sendo essa uma das principais classificações, tem-se o sistema de inoponibilidade ou sistema declarativo, no qual a inscrição do título tem apenas efeito de oponibilidade em relação a terceiros, havendo autonomia entre o título e o direito real, de forma que este independe daquele. No Sistema de registro de direitos ou sistema constitutivo, por sua vez, a inscrição do título constitui a propriedade. Dentro desse sistema, existem as seguintes subdivisões: sistema de inscrição constitutiva absoluta – uma vez registrado o título e constituída a propriedade, não há possibilidade de vir a perdê-la por defeito na relação obrigacional, pois há absoluta autonomia entre os contratos obrigacionais e o contrato real, restando ao campo da reparação civil eventuais danos decorrentes do registro; sistema de inscrição constitutiva relativa – o registro constitui a propriedade, contudo, existe possibilidade de cancelamento do registro por vício no contrato obrigacional, mediante ação judicial; e, por fim, sistema de inatacabilidade, no qual não há possibilidade de se desconstituir um registro de imóvel já perfectibilizado.

3.2.1 Sistema Francês de Registro de Imóveis

O sistema francês é marcado por diversas transmudações ao longo da história, em busca de seu aperfeiçoamento. No momento inicial, do seu surgimento, não havia uniformidade no trato da matéria registral imobiliária, havendo diferentes sistemas espalhados pelas regiões da França.

Em 1804, contudo, com o Código Napoleônico, pretendeu-se uniformizar o sistema de registro de imóveis na França, e se estabeleceu o sistema declarativo, segundo o qual, tão

somente o contrato é hábil para a transferência da propriedade de bens imóveis. Contudo, não houve a preocupação necessária com a publicidade registral, que, como já defendido nesse artigo, deve ser o ponto fulcral de qualquer sistema registral de imóveis.

O problema maior residia nas hipotecas, que com um sistema de publicidade frágil, não garantia aos credores a certeza e a segurança do adimplemento das dívidas, de forma que para compensar o risco alto de empréstimo de dinheiro, os bancos estabeleciam juros exorbitantes, com reflexo direto na economia francesa.

Desta forma, em 1836, um deputado francês chamado Lavielle, declarou que a revisão dos títulos hipotecários não poderia ocorrer sem a aplicação irrestrita da publicidade (LAGO, 2008, p. 42)^{xx}. Intensas foram as discussões até que em 1855 publicou-se uma nova lei hipotecária, que determinava a aplicação, com rigor, da especialidade da hipoteca e de todos os mecanismos que prezassem pela publicidade.

Mais recentemente, em 1935, o sistema passou por nova reforma, estabelecendo-se um registro universal, ao qual tivessem acesso todos os títulos de propriedade sobre imóveis. E, em 1955, estabeleceu-se uma normativa que inaugurou o sistema de publicidade real, mediante fichas ordenadas por parcelas, embora tenha mantido o sistema de registro baseado nas pessoas.

Desta forma, o sistema registral francês tal como se delineia hoje é de fôlio pessoal, em que existem pastas organizadas por pessoas. Nessas pastas, anexam-se os títulos por ordem cronológica, tendo-se por base as pessoas que participam da transação e não o imóvel. Não existem matrículas para cada imóvel, pois o foco está nas pessoas que transacionam. O que existe é meramente um sistema de buscas, em que se inter-relaciona a pessoa ao imóvel transacionado.

O registro do título tem efeito meramente de publicidade, ou seja, não constitui a propriedade, mas apenas serve como condição para oponibilidade do título a terceiros. Segundo Velázquez (2013, p. 34)^{xxi}, “o sistema francês é conhecido como “solo consensu”, ou seja, a transmissão da propriedade se dá em razão do consentimento legitimamente manifestado e, não em razão da posse ou do registro”. Ressalta-se, de já, que tal sistema difere de forma medular do brasileiro.

Esse sistema adota a publicidade material registral restrita, restringindo-se as informações constantes do registro imobiliário às pessoas que demonstrem legítimo interesse. Segundo relatório publicado pelo Banco Mundial, em 2017, o procedimento de registro de imóveis na França leva em média 64 dias para finalizar e representa um custo aproximado de 7,3% do valor do imóvel^{xxv}.

3.2.2 Sistema Alemão de Registro de Imóveis

Nesse sistema, a inscrição do título no registro de imóveis é ato criador de direitos, de tal forma que somente se conclui a transferência da propriedade dos bens imóveis quando completo o processo registral. Ao contrário, portanto, do que ocorre no sistema francês, o contrato não tem o condão de, por si só, perfazer a transferência de propriedade. A inscrição é, portanto, requisito constitutivo para a transmissão da propriedade dos bens imóveis e determinante do grau de preferência dos direitos reais imobiliários.

Contudo, além do título, ou seja, do contrato de natureza obrigacional que vinculam as partes e que deve ser registrado, a aquisição da propriedade condiciona-se ainda a um convênio prévio entre as partes, que nada mais é do que a manifestação bilateral de vontades das partes de realizar a transmissão imobiliária de bem determinado, conforme se extrai do teor do § 873 do BGB:

“Para a transmissão do domínio de um imóvel, para gravar um imóvel com um direito, assim como para a transmissão ou o gravame de tal direito, são necessários o convênio do titular com a outra parte acerca da produção da modificação jurídica e a inscrição desta modificação no registro, sempre que a lei não disponha outra coisa”.

Assim como no sistema brasileiro o registro do título competente tem o poder de transferir a propriedade, só que no sistema alemão a presunção de legitimidade do registro é absoluta (§§891 e 893 BGB) em face de terceiros de boa-fé. Aqueles que adquirem um determinado bem imóvel, de acordo com os elementos que estão inscritos no ofício imobiliário, estão protegidos de eventuais vícios registrais. Exemplificativamente, “A” adquire um imóvel de “B”, que havia adquirido de “C”, tendo sido registrados todos os títulos. Se, eventualmente, constatar-se que “C” não era dono do imóvel, logo que não poderia tê-lo vendido para “B”, esse vício não tem o condão de anular o registro da transmissão de propriedade de “B” para “A”, sendo a lide resolvida apenas na esfera da reparação de danos.

Quanto ao aspecto organizacional, desde o ano de 1872 que o sistema alemão tem como base o imóvel, em torno do qual se inscrevem os demais elementos do título registral, tratando-se, portanto, de fólio real. A “matrícula” do imóvel é dividida em três seções: a primeira indica o proprietário e seu título de propriedade (ex: compra e venda; doação); a segunda seção detalha

as restrições à propriedade (ex: servidões, usufruto); e na terceira seção são inscritas as cargas reais (ex: hipoteca) (LOUREIRO, 2017)^v.

Trata-se, a bem da verdade, de um dos sistemas mais completos e perfeitos do mundo, contudo, oneroso e demorado para as partes. Segundo o Banco Mundial, o custo de registro de uma propriedade naquele País corresponde a 6,7% sobre o valor do bem e demora cerca de 52 dias^{vi}.

3.2.3 Sistema Norte-Americano de Registro de Imóveis

Inicialmente, cumpre ponderar que os Estados Unidos, em razão da sua própria formação política, não possuem um sistema registral uniforme. Contudo, se pode afirmar que prevalece, na maioria dos Estados daquele País, o chamado sistema “recording”.

As partes ao realizar um negócio imobiliário, preenchem determinados formulários, com as informações pessoais dos vendedores e adquirentes e com as características dos imóveis. Em regra, existe um banco de dados dos imóveis de cada estado, com todas as especificações. Ressalte-se, trata-se de um mero cadastro dos imóveis, e não de um sistema de fôlio real. Ao preencher os formulários, as partes submetem-nos aos sistemas, que na maior parte dos estados, é digital e disponível online.

Não há a figura de um registrador de imóveis, bem como os títulos que vinculam as partes aos negócios jurídicos não são qualificados. Justifica-se, dessa forma, o próprio nome do sistema: “recording”, que em português significa “gravação”.

Trata-se de um mero sistema de informações, para fins exclusivos de conhecimento de terceiros. O registro não constitui a propriedade, nem assegura qualquer tipo de segurança às partes, seja em relação à livre disposição do vendedor daquele imóvel, seja quanto à própria liquidez do imóvel transacionado.

Em razão disso, agregou-se ao sistema imobiliário dos Estados Unidos o de “seguro de títulos” (“title insurance”). O adquirente, ao comprar uma determinada propriedade imóvel, caso deseje o mínimo de segurança jurídica deve aderir a um seguro, oferecido por empresas privadas, que irá cobrir eventuais prejuízos decorrentes do negócio realizado. Segundo o Banco Mundial, um seguro básico em Nova Iorque custa em torno de \$9,500 dólares^{vii}.

Em razão da ausência de um sistema registral imobiliário propriamente dito, não há como o classificar segundo os critérios comentados nos sistemas anteriores.

4 O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL: PONDERAÇÕES E SISTEMA EFICIENTE

O sistema de registro de imóveis no Brasil, como já apontado, tem como fins precípuos a segurança jurídica e a publicidade dos negócios envolvendo bens imóveis. O sistema é todo estruturado para se garantir transmissões/garantias reais de propriedade imóvel de forma efetiva, com o mínimo de riscos, através da qualificação prévia dos títulos inscritos, realizada por um profissional do direito especificamente habilitado para tanto, mediante aprovação em concurso público de provas e títulos.

Aquele que adquire a propriedade imóvel no Brasil, através do registro de seu título, pode ter a tranquilidade de realizar o negócio, sob a presunção da veracidade dos elementos constantes da matrícula do imóvel. Basta ser o mínimo diligente no sentido de consultar a certidão da matrícula de determinado bem para se ter acesso a todo o seu histórico, incluindo informações da cadeia dominial, das eventuais restrições existentes, dentre outras. O sistema não funciona somente através do registro do título aquisitivo, ao contrário, opera com base no princípio da concentração, de forma que todas as mutações, restrições e informações relevantes ao bem encontram-se averbadas na matrícula do imóvel.

Aspecto interessante é que o sistema registral brasileiro confere importante subsídio ao próprio Estado ao permitir aos Municípios consultas seguras para se determinar a parte legítima para figurar no polo passivo da cobrança do IPTU, que se constitui uma espécie de obrigação *propter rem*^{viii}.

Apesar de tudo isso, com frequência encontram-se críticas desarrazoadas ao nosso sistema, seja pela desinformação, seja pela costumeira tendência do brasileiro de não valorizar suas instituições e suas conquistas.

É interessante afirmar que recentemente os EUA, por não terem um sistema eficiente registral, sofreram a crise econômica em 2008, com a problemática das hipotecas. A ausência de publicidade, o que demonstra falhas no sistema americano, levou as instituições financeiras, sem a devida informação a concederem inúmeros créditos imobiliários, através das hipotecas, sem a garantia da solvência dos devedores e da real disponibilidade dos bens. O resultado não poderia ser outro, senão a ineficácia das hipotecas e a quebra de várias instituições financeiras, com reflexos diretos e nefastos à economia do país.

Não bastasse, o sistema norte americano é muito suscetível a fraudes de todas as espécies. Experimento interessante realizado pelo jornal "Daily News" de Nova Iorque demonstrou claramente essa fragilidade e a necessidade de se repensar o sistema. O "New York Daily News"

fingiu ser uma empresa chamada Nelots Properties – nelots é stolen (roubado) ao contrário e simulou a compra do “Empire State Building” por US\$ 2 bilhões. Segundo o jornal, os responsáveis por este grande golpe só tiveram que preencher papéis falsos e, em menos de 90 minutos, eram o novo proprietário do edifício. A fragilidade é tamanha que mesmo sendo absurdas as informações utilizadas – a testemunha era a atriz principal do filme “King Kong” e o nome do notário era o famoso ladrão de bancos Willie Sutton - o negócio chegou ao fim e o golpe simulado foi aplicado.⁶⁴

Questionam-se ainda os custos de transação dos registros de imóveis no nosso país e se alega, com frequência, que é um sistema oneroso. Para se refutar essas alegações, traz-se o levantamento feito pelo Banco Mundial, em 2017, segundo o qual o custo de registro de propriedade no Brasil é um dos mais baratos do mundo. Considerando-se que as tabelas de emolumentos são estaduais, o referido órgão utilizou São Paulo como parâmetro (que, se deve ressaltar, é uma das mais elevadas do país) e se constatou que o custo de registrar uma propriedade naquele Estado corresponde a 3,6% do custo do imóvel⁶⁵, ao passo que na França corresponde a 7,3%; na Alemanha, a 6,7%, e nos Estados Unidos (Nova Iorque) a 3,5% do valor do imóvel, sem considerar o valor do seguro, que naquele sistema é fundamental para a segurança do negócio e indispensável para aquisições mediante financiamentos bancários⁶⁶. O tempo médio do processo de registro no cartório, segundo o Banco Mundial, é de 25 dias.

Deve-se considerar, ainda, que o sistema registral brasileiro tem custo zero para o Estado, pois o exercício da atividade é feito de forma privada, sendo todas as despesas de responsabilidade exclusiva do registrador, tais como funcionários, aluguel, encargos sociais, aquisição de selos, dentre outras. Diferentemente do sistema de registro de propriedades de veículos automotores, por exemplo, em que todo o sistema é custeado pelo Estado, com custos elevados do funcionalismo público, e mesmo assim o usuário ainda recolhe taxas para se efetuar a transferência do automóvel.

Convém anotar, ainda, que parte dos valores recebidos pelos serviços de registro são destinados ao Estado, à Defensoria Pública, ao custeio dos atos gratuitos de registro civil e ao fundo especial de despesa do Tribunal de Justiça, ou seja, ao invés de onerar o Estado, contribui para o custeio de suas despesas. A remuneração dos oficiais e tabeliães é feita através dos emolumentos que são devidos pelos atos por eles praticados, cuja regulamentação e regimento são de competência dos Estados (Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000).

Os emolumentos, segundo o Supremo Tribunal Federal, têm natureza jurídica de taxa. Outra não poderia ser a conclusão a respeito do assunto, visto que os serviços notariais e de registro, conquanto exercidos por pessoas de direito privado, decorrem de delegação do Poder

Público, sujeitando-se, por conseguinte, ao regime de direito público. Ademais, tratando-se de prestação compulsória, não está presente qualquer caráter contratual.

A forma de cálculo da taxa pela prestação de serviços notariais e registrais segue, à risca, o disposto na Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, que regula o § 2º do art. 236 da Constituição da República, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos serviços notariais e de registro^{xxi}.

A taxa paga pelo usuário dos serviços notariais e de registro, deve ser suficiente para cobrir todos os custos da atuação estatal, inclusive a justa remuneração do titular da serventia. Essa remuneração, por sua vez, será adequada se proporcional ao risco que a atividade envolve, especialmente em face da responsabilidade atribuída aos registradores de imóveis.

Com essas considerações e se tendo como referência o percentual de custo apresentado pelo Banco Mundial, percebe-se, claramente, que os emolumentos de registros de imóveis são adequados ao serviço prestado, sem caracterizar nenhum tipo de desproporcionalidade.

Não fosse o sistema brasileiro eficiente, seguro e de custo módico não serviria de exemplo para outros países. Em notícia publicada em 2009^{xxii}, extrai-se que “considerado modelo de segurança jurídica na América Latina, Europa e países asiáticos, e depois de ter sido indicado pelo Banco Mundial como referência para a remodelação dos sistemas registrais do Leste Europeu, o sistema brasileiro de registro de imóveis é um exemplo a ser seguido também na China”.

CONCLUSÃO

O mundo conhece basicamente três sistemas registrais: o sistema de registro de documentos (França); o registro de direitos (Alemanha, Espanha e Brasil) e o seguro de títulos (EUA). O sistema brasileiro se mostra suficiente para conferir total segurança sobre a identificação da titularidade do imóvel e dos gravames que recaem sobre o mesmo, a exemplo do sistema alemão.

Observa-se que não há necessidade de se recorrer a nenhum outro mecanismo paralelo para busca de segurança jurídica. Já os sistemas americano e francês não garantem a segurança desejável, sendo necessária a complementação com fatores externos, como o seguro de título, presente em toda transação imobiliária nos Estados Unidos, além de tornarem excessivamente caros os custos da informação.

Nosso sistema de imóveis, tal como implementado hoje, cuja base é a segurança do tráfego imobiliário, é um instrumento eficiente para o desenvolvimento econômico do país.

Assegurar transações imobiliárias aquisitivas significa impulsionar os investimentos, o que mobiliza emprego e renda e, conseqüentemente, circulação de riquezas.

A análise do sistema brasileiro, em comparações com outros países, mostra que este possui um custo financeiro razoável e comprovada qualidade do serviço, fator determinante para a diminuição do custo de transação de negócios imobiliários, consagrando a eficiência e o princípio da segurança jurídica. Assim, nosso sistema registral imobiliário é exemplo de qualidade, pois nele há efetivamente segurança jurídica e publicidade dos negócios imobiliários.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO FILHO, Clarindo Ferreira. **Constitucionalização das atividades notarial e de registro e a relação entre o princípio da eficiência e a responsabilidade civil**. 2011. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Direito Constitucional). Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília: IBDP, 2011.

BANCO MUNDIAL E INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION, **Doing business 2007: fazendo negócios 2007 : como reformar**; Tradução Nilvaldo Montigelli Jr., São Paulo: Nobel, 2006.

BEAUCHET, Ludovic. **Histoire du droit privé de la république athénienne**, 1897.

BEVILÁQUA, Clovis. **Direito das Coisas**. V.2. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2000.

GRAY, Kevin; GRAY, Susan Francis. **Elements of land Law**. 5.ed. London: OUP, 2008.

JACOMINO, Sérgio. Disponível em < <http://iregistradores.org.br/sistema-de-registro-de-imoveis-brasileiro-e-modelo-a-ser-seguido-em-xangai/>>. Acesso em 06 jul 2017.

LAGO, Ivan Jacopetti do. C. 2008. 133f. Dissertação (Mestrado em Direito) – **Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**. São Paulo, 2008.

LOUREIRO, Waldemar. **Registro da Propriedade imóvel**. V. 1. Rio de Janeiro: Forense, 1968.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. rev., atual e ampl. • Salvador: Juspodivm, 2017.

ORTIZ, J. M. Chico y. **Estudios sobre derecho hipotecário**. Madrid: Marcial Ponz, 1981.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.

SICHÉS, Recansés, L., **Vida humana, sociedade y Derecho**. Mexico, 1939.

STERNBERG, Theodor. **Introducion a la ciência del derecho**. Barcelona, Labor, 1930.

THE NEW YORK DAILY NEWS. Disponível em <<http://www.nydailynews.com/news/money/90-minutes-daily-news-steal-empire-state-building-article-1.353477>>. Acesso em 06 jul. 2017.

THE WORLD BANK. Disponível em <<http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property>>. Acesso em 06 jul. 2017.

VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária**. Curitiba: CRV, 2013.

ⁱ ARAÚJO FILHO, Clarindo Ferreira. **Constitucionalização das atividades notarial e de registro e a relação entre o princípio da eficiência e a responsabilidade civil**. 2011. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Direito Constitucional). Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília: IBDP, 2011.

ⁱⁱ BEAUCHET, Ludovic. *Histoire du droit privé de la république athénienne*, 1897.

ⁱⁱⁱ GRAY, Kevin; GRAY, Susan Francis. *Elements of land Law*. 5.ed. London: OUP, 2008.

^{iv} PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**, 6 ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1956.

^v SICHÉS, Recansés, L., **Vida humana, sociedade y Derecho**, Mexico, 1939.

^{vi} BEVILÁQUA, Clovis. **Direito das Coisas**, 4 ed., Rio de Janeiro, Forense, 1956, v.2.

^{vii} STERNBERG, Theodor. **Introducion a la ciência del derecho**. Barcelona, Labor, 1930.

^{viii} LOUREIRO, Waldemar. **Registro da Propriedade imóvel**. Rio de Janeiro. Forense, 1968. V. 1.

^{ix} LAGO, Ivan Jacopetti do. C. 2008. 133f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

^x DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2000.

^{xi} DINIZ, Maria Helena. Op. Cit.

^{xii} LAGO, Ivan Jacopetti do. Op. cit.

^{xiii} VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária**. Curitiba: CRV, 2013.

^{xiv} Disponível em < <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/france#registering-property>>. Acesso em 15 de junho de 2017. Tradução própria.

^{xv} LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. rev., atual e ampl. • Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

^{xvi} THE WORLD BANK. Disponível em <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property>. Acesso em 15 jun 2017.

^{xvii} <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/new-york-city/registering-property>. Acesso em 03 jul. 2017.

^{xviii} **TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. ACÓRDÃO EM CONFRONTO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.**

I - Na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto por Adhemar Teixeira Fortes contra o Município de São Paulo, objetivando ser excluído do pólo passivo de execução fiscal movida em seu desfavor.

II - Em sessão realizada em 10/6/2009, a Primeira Seção desta Corte julgou o REsp 1.110.551/SP, representativo da controvérsia, nos termos do art. 543-C do CPC, em que se reafirmou o entendimento de que tanto o promitente comprador quanto o proprietário (promitente vendedor, aquele que tem a propriedade registrada no Cartório de Registro de Imóveis) são legitimados para figurar no polo passivo em demandas relativas à cobrança do IPTU. Assim, cabe ao administrador público eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN.

III - Diante desse desate, em que se reconhece a legitimidade passiva da recorrido para a demanda executiva, impõe-se a rejeição da exceção de pré-executividade, sem fixação de honorários. Nesse sentido: AgRg no REsp 1.108.931/MG, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 7.5.2009, DJe 27.5.2009.

IV - Agravo interno improvido. (AgInt nos EDcl no REsp 1590292/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 14/02/2018)

^{xix} <http://www.nydailynews.com/news/money/90-minutes-daily-news-steal-empire-state-building-article-1.353477>. Acesso em 06 jul. 2017.

^{xx} O custo é registrado como porcentagem do valor do imóvel assumido como equivalente a cinquenta vezes a renda anual per capita. São registrados somente os custos oficiais exigidos por lei, inclusive taxas, impostos sobre transferência, emolumentos e qualquer outro pagamento para o cartório de registro de imóveis, tabeliães, órgãos públicos ou advogados. (BANCO MUNDIAL, Doing business 2007: fazendo negócios 2007 : como reformar).

^{xxi} <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property>. Acesso em 06 jul. 2017.

^{xxii} "Art. 2º. Para a fixação do valor dos emolumentos, a Lei dos Estados e do Distrito Federal levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro, atendidas ainda as seguintes regras: I - os valores dos emolumentos constarão de tabelas e serão expressos em moeda corrente do País; II - os atos comuns aos vários tipos de serviços notariais e de registro serão remunerados por emolumentos específicos, fixados para cada espécie de ato; III - os atos específicos de cada serviço serão classificados em: a) atos relativos a situações jurídicas, sem conteúdo financeiro, cujos emolumentos atenderão às peculiaridades socioeconômicas de cada região; b) atos relativos a situações jurídicas, com conteúdo financeiro, cujos emolumentos serão fixados mediante observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro. Parágrafo único. Nos casos em que, por força de lei, devem ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea 'b' do inciso III deste artigo." (grifei) .

^{xxiii} <http://iregistradores.org.br/sistema-de-registro-de-imoveis-brasileiro-e-modelo-a-ser-seguido-em-xangai/>. Acesso em 06 jul 2017.