

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

DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL

CARLOS EDUARDO SILVA E SOUZA

KEILA PACHECO FERREIRA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais 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 Naspolini - 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 constitucional [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UFBA

Coordenadores: Carlos Eduardo Silva e Souza; Keila Pacheco Ferreira – Florianópolis: CONPEDI, 2018.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-591-1

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 CONSTITUCIONAL

Apresentação

Trata a presente publicação dos artigos anunciados no XXVII Encontro Nacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito - CONPEDI, organizado em parceria com a Universidade Federal da Bahia, sediado na cidade de Salvador/BA, entre os dias 13 a 15 de junho de 2018, sob a temática “Direito, Cidade Sustentável e Diversidade Cultural”.

O conjunto dos temas apresentados representam o aprofundamento de investigações científicas empreendidas por pesquisadores de mestrado e doutorado de Programas de Pós-Graduação *stricto sensu* em Direito de diversas regiões do país, todos agrupados sob a perspectiva crítico-reflexiva que conjuga o estatuto epistemológico do Direito Civil e a aplicação das normas constitucionais. Com efeito, o Código Civil brasileiro optou pela assunção de um sistema aberto, móvel, incompleto e em constante evolução, possibilitando critérios valorativos de apreciação pautados na Constituição Federal para a plena realização da norma (construção e argumentação).

Nessa perspectiva, os trabalhos apresentados no Grupo de Trabalho Direito Civil Constitucional puderam ser reunidos em 3 subgrupos: (i) um relacionado a temas gerais do Direito Civil; (ii) outro cuja temática estava atrelada aos direitos da personalidade; (iii) e, por fim, um terceiro associado ao Direito das Famílias.

Nos temas gerais do Direito Civil, encontram-se três trabalhos relacionados com as cláusulas gerais, o pensamento civil brasileiro de Teixeira de Freitas e outro tocante ao registro imobiliário. São eles: (i) “Cláusulas gerais: promovendo o diálogo necessário entre o Código Civil e o Direito Civil Constitucional”, de autoria de Marina Carneiro Matos Sillman e Marcelo de Mello Vieira; (ii) “Pensamento civil brasileiro: análise da genuinidade do Direito em Teixeira de Freitas, de autoria de Sílvia Helena Schmidt e Allan Carlos Schmidt; e, ainda, (iii) “A exigência de inserção da inscrição do corretor de imóveis em matrícula imobiliária e sua inconstitucionalidade”, de autoria de Horário Monteschio.

Já no subgrupo inerente aos direitos da personalidade, foram apresentados quatro trabalhos, sendo dois relacionados com o Estatuto da Pessoa com Deficiência e outros dois versando sobre a temática do direito ao esquecimento e outro referente a própria limitação dos direitos da personalidade. Esses trabalhos são os seguintes: (i) “O alargamento da autonomia privada

e autodeterminação frente ao novo Estatuto das Pessoas com Deficiência”, de autoria de Nayara Rangel Vasconcellos e Renata Bolzan Jauris; (ii) “O Estatuto da Pessoa com Deficiência como garantia real e eficaz de direitos fundamentais e a *Drittwirkung* alemã”, de autoria de Alexander Perazo Nunes de Carvalho; (iii) “Modernidade líquida, direitos da personalidade e liberdade de expressão: o direito ao esquecimento no meio ambiente digital no Brasil”, de autoria de Pedro Miron de Vasconcelos Dias Neto e Emmanuel Teófilo Furtado; e ainda (iv) “Entre a autonomia privada e a tutela estatal: uma reflexão sobre os limites dos direitos da personalidade no Brasil”, de autoria de Daniel Navarro Puerari e Bárbara Gomes Lupetti Baptista.

Por fim, na temática do Direito das Famílias, encontram-se quatro trabalhos versando sobre adoção à brasileira, alienação parental e dois trabalhos relacionados a questão dos alimentos, sendo um relacionado à coerção do pessoal do devedor e outro adstrito à paternidade socioafetiva. Os trabalhos em questão são os seguintes: (i) “A constitucionalização do Direito Civil e a influência do princípio da dignidade da pessoa humana nos casos de adoção à brasileira”, de Ticyanne Pereira da Silva e André Studart Leitão; (ii) “Alienação parental estatal”, de autoria de Daniele Bellettato Nesrala e Tereza Cristina Sorice Barachio Thibau; (iii) “Consideração sobre a possibilidade de coerção pessoal do devedor de alimentos indenizatórios no cenário pátrio”, de autoria de Guilherme Augusto Melo Batalha de Gois; e, por fim, (iv) “A paternidade socioafetiva e a obrigação alimentar”, de autoria de Débora Moreira Maia e Lucas Campos de Andrade Silva.

Na oportunidade, os Coordenadores deste GT prestam sua homenagem e agradecimento aos organizadores do encontro, e registram, em especial, a todos os autores que participam da obra os cumprimentos pelo comprometimento e seriedade demonstrados nas pesquisas realizadas, que constroem esta coletânea de excelência, cuja leitura recomendamos fortemente!

Prof. Dr. Carlos Eduardo Silva e Souza

Coordenador do PPGD/UFMT

Prof^a Dr^a Keila Pacheco Ferreira

Coordenadora do PPGDI/UFU

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.

**A EXIGÊNCIA DE INSERÇÃO DA INSCRIÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS
EM MATRÍCULA IMOBILIÁRIA E SUA INCONSTITUCIONALIDADE**

**INSCRIPTION OF THE REGISTRATION OF THE REAL ESTATE BROKER AND
REAL ESTATE ENROLLMENT AND ITS INCONSTITUTIONALITY**

Horácio Monteschio ¹

Resumo

A pretensão do Poder Legislativo do Estado do Paraná em impor aos cartórios de Registro de Imóveis a obrigação de constar nas matrículas, a inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis o profissional responsável pela transação imobiliária se apresenta como violadora da competência legislativa, bem como afronta os dispositivos da Lei nº 6.015 /73, bem como do Código Civil brasileiro. Destarte, se busca esclarecer o ponto de vista material que disciplina a matrícula imobiliária, seus pressupostos e exigências para a garantia dos adquirentes e proprietários de imóveis urbanos e rurais, não assistindo guarida a pretensão na esfera legislativa estadual.

Palavras-chave: Registro imobiliário, Sistemas notariais, Competência legislativa da união, Lei dos registros públicos, Lei antitruste

Abstract/Resumen/Résumé

The pretension of the Paraná State to impose on the Registry of Real Estate the obligation to include in the registrations, the registration in the Regional Council of Real Estate Brokers the Professional responsible for the real estate transaction is presented as violating the legislative competence, as well as affront the provisions of Law Nº 6.015 / 73, as well as the Brazilian Civil Code. The aim is to clarify the material point of view that disciplines the real estate registration, its assumptions and requirements for the guarantee of the purchaser and owners' properties, and do not watch over the claim in the estate legislative sphere here.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Real estate registry, Notarial systems, Legislative competence of the union, Public records law, Antitrust law

¹ Doutorando pela FADISP/SP; Mestre em direito da personalidade pela UNICESUMAR; Professor da Unicuritiba

1. INTRODUÇÃO

1.1 NECESSIDADE DO HOMEM EM REGISTRAR SUA HISTÓRIA

O homem, desde a pré-história tem o interesse em escrever os atos relevantes a sua vida. Em um primeiro momento o homem realizou os primeiros registros de sua vida concretizados nas pinturas rupestres. Em um momento posterior, deixando o homem de ser gregário passou a dominar, ainda que de forma incipiente os primeiros rudimentos de agricultura de domesticação de animais, passando a fixar os primeiros conceitos de propriedade.

Na sociedade egípcia o faraó, representante de Deus na terra, era o controlador de toda a atividade econômica, portanto, determinada o registro das arrecadações, das conquistas, das derrotas, os déficits, número de escravos, etc., enfim todos registros encontravam-se depositados nas mãos dos escribas, que além de possuírem conhecimentos de escrita e contabilidade eram representantes do poder central.

Na Mesopotâmia prevalecia à força do Potesi, do chefe religioso. As terras eram de propriedade do Estado e do clero que eventualmente as concediam mediante o pagamento em moedas.

Não havia uma estrutura nesse período remoto de nossa história uma burocracia específica encarregada do registro da propriedade. É com o Código de Hamurabi, constituído por um conjunto de leis criadas na Mesopotâmia, criado por volta do século XVIII a.C, nasce os primeiros delineamentos sobre a reunião, em um “único documento” um conjunto de regras sobre o modo de vida. É importante salientar o fato de que naquela época havia uma série de regras orais, ou mesmo, esparsas e específicas de determinadas localidades.

É importante ressaltar o fato de que nessa época não havia uma estrutura estatal destinada a realizar o registro das propriedades. O que havia era um sistema de registro realizado pelos atos e contabilidades do Estado.

Na antiguidade, conforme se encontra descrito no texto da Bíblia Sagrada, no livro de números, é possível verificar a ocorrência na necessidade de registro dos nomes e residência dos varões “Moisés, no deserto do Sinai, recebeu ordem de recensear seu povo, relacionando-o por famílias e incluindo: residência, nomes dos varões com mais de 20 anos de idade e de todos os homens fortes de Israel¹

¹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. São Paulo : Saraiva, 2010. p. 24.

O registro das propriedades somente vem a acontecer no Império Romano com a presença dos tabulariuns, dos notários, assim consideradas por Marli Aparecida da Silva Siqueira e Bruno Luiz Weiler Siqueira:

Na Roma Antiga, havia: a) o tabulariuns, que era o servidor público responsável pela escrita e contabilidade nas administrações provinciais e municipais, além de guardar os arquivos comunais, os quais serviam na concretização de atos jurídicos, dando-lhes autenticidade; b) o notarius, de nota, encarregado dos registros por escrito de todos os atos de um processo, com a meta de levá-lo a julgamento, possibilitando conhecimento aos interessados nas resoluções ou decisões tomadas.²

A importância dos romanos para o direito civil é inquestionável, no mesmo sentido, pela doutrina acima referida, no que concerne a o registro notário havia uma preocupação tanto para o registro quanto para levar ao conhecimento dos interessados as decisões tomadas.

2. REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Mesmo antes da chegada dos portugueses no Brasil, em 1494 na cidade Espanhola de Tordesilhas foi assinado o tratado no qual Espanha e Portugal pactuaram a quem caberia à propriedade das terras que poderiam ser descobertas a partir da assinatura daquele ato jurídico histórico.

Com a chegada dos portugueses em terras brasileiras coube ao tabelião Pero Vaz de Caminha, além de registrar os dados da expedição às Índias, que pelas tormentas levou a esquadra portuguesa comandada por Pedro Alvares Cabral ao Brasil.

Dentro do primeiro ciclo de colonização realizado no Brasil coube a Martim Afonso de Souza a responsabilidade por administrar as quinze porções de terras em que a parte pertencente a Portugal denominadas de Capitânicas Hereditárias, as quais eram doadas ao respectivo donatário, pelo Rei de Portugal por intermédio da Carta de Doação, conferindo a posse hereditária da terra, bem como a estabelecendo como direito e deveres em relação a exploração da terra instituído através da Carta Foral.

O projeto da Coroa portuguesa de colonização via Capitânicas Hereditárias não logrou êxito, passando a exigir um novo modelo de tornar atrativo o solo brasileiro pelos portugueses, assim consignado por Pedro Elias Avvad.

² SIQUEIRA, Marli Aparecida da Silva; SIQUEIRA, Bruno Luiz Weiler. *Tabeliães e oficiais de registros: da evolução histórica à responsabilidade civil e criminal*. Revista Senado Federal. Brasília a. 37 n. 148 out./dez. 2000, p. 22.

Os donatários das Capitânicas tinham o poder de conceder sesmarias a quem viesse instalar-se na colônia. Fracassando o sistema das Capitânicas Hereditárias, vieram os vice-reis com poderes, também, para conceder sesmarias. Ora, quando Brasil fora descoberto, todas as suas terras passaram automaticamente ao domínio da Coroa (domínio público), obedecidos os termos do Tratado de Tordesilhas. Essas terras foram transferidas para o domínio privado por meio das sesmarias, doações, concessões e em pagamento por serviços prestados à coroa etc., mas principalmente por meio das sesmarias.³

Sob a égide do regime das sesmarias não havia qualquer regulamentação sobre a ocupação das terras, nem tampouco havia uma disciplina sobre o retorno das terras concedidas em caso de desistência ou não ocupação. É desde período histórico a alteração da designação de terra devoluta, pois se passou a entendê-la como “terra de ninguém”.

Somente com a Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850 que as terras devolutas passaram a receber um regramento legal sobre sua discriminação, alienação, concessão, sendo inclusive criado um “registro Paroquial” das terras particulares. Sobreleva enfatizar o fato de que a Lei nº 601 de 1850 veio a regulamentar a posse mansa e pacífica realizadas de forma primária, entendido como aquele que primeiro cultivou a terra ou que nela vem a estabelecer sua moradia, impondo ainda a necessidade de registro da propriedade, assim descrito pelo seu art. 13.

Art. 13. O mesmo Governo fará organizar por freguesias o registro das terras possuídas, sobre as declarações feitas pelos respectivos possuidores, impondo multas apenas àqueles que deixarem de fazer nos prazos marcados as ditas declarações.

O modo de registro da propriedade somente passou a ser feito com o Decreto nº 1.318 de 30 de janeiro de 1854, o qual regulamentou a Lei nº 601 de 1850, assim dispendo.

Art. 97. OS vigários de cada uma das Freguesias do Império são encarregados de receber as declarações para o registro das terras e os incumbidos de proceder a esse registro dentro de suas Freguesias, fazendo-as por si, ou por escreventes, que poderão nomear e ter sob sua responsabilidade.

O regime de registro imobiliário na forma de “Registro de Imóveis” com o desiderato de registrar as aquisições imobiliárias e inscrever ônus reais se instituiu no Brasil pela Lei nº 1.237, de 24.09.1864, regulamentada pelo Dec. 3.453, de 26.04.1865.

Cabe ressaltar o fato de que pela Lei nº 3.272, de 05.10.1885, bem como pelos Decretos nº169-A, de 19.01.1890 e Decreto nº 370, de 02.05.1890, foram introduzidas modificações na lei nº 1.237 de 24.09.1864 e proclamaram que o contrato, antes de transcrito, só conferia direitos pessoais aos contratantes.

³ AVVAD. Pedro Elias. *Direito imobiliário* : teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro : Forense, 2014, p. 6.

Em razão da eficiência do modelo australiano consubstanciado no Registro de Torrens, que será abaixo tratado, esse sistema passa a ser adotado no Brasil pelo nos termos do Decreto 451-b, de 31.05.1890, regulamentado pelo Decreto 955-A, de 05 de novembro no ano de 1890.

É com a entrada em vigor do Código Civil, em 01.01.1917, o qual passou a disciplinar a transcrição do título no registro imobiliário da situação do imóvel, como exigência a constituir a sua aquisição em seu art. 530, I.⁴ É oportuno ressaltar que a legislação civil revogada estabelecia no art. 532⁵ que a transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais, sobre coisas alheias, bem como as inscrições das hipotecas art. 856 I a IV.⁶

O Código Civil de 1916 instituiu um sistema de registro imobiliário comum, mas obrigatório, entretanto não aboliu o sistema Torrens, passando a disciplina receber simultânea regulação, ou seja, o comum e obrigatório instituído pelo Código Civil, com presunção relativa de domínio e outro facultativo o Registro Torrens, com presunção absoluta do domínio. Ainda hoje persiste o duplo registro sobre determinados imóveis, em regiões localizadas.

Como decorrência desse duplo sistema vigente no Brasil, vários diplomas legais foram sendo editados com o intuito de superar os desafios da presença simultânea de dois regimes de registro imobiliários no Brasil, entre os quais se destacas as leis e decretos aplicáveis ao Registro de Imóveis, sendo o primeiro o Decreto nº 12.343, de 03.01.1917, que deu instruções para a execução dos atos dos registros instituídos pelo Código Civil.

No mesmo objetivo de disciplinar a matéria registral passou vigorar a Lei nº 4.827, de 07.02.1924, qual tinha como objetivo nuclear reorganizar os registros públicos instituídos pelo Código Civil de 1916. O Decreto nº 18.542, de 24.12.1928 passou a regulamentar a

⁴ Código Civil Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel.

http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L3071.htm, acesso em 20 de março de 2018.

⁵ Código Civil Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

Art. 532. Serão também transcritos:

I - Os julgados, pelos quais, nas ações divisórias, se puzer termo a indivisão.

II - As sentenças, que nos inventarios e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança.

III - A arrematação e as adjudicações em hasta pública.

http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L3071.htm, acesso em 20 de março de 2018.

⁶ Código Civil Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

Art. 856. O registro de imóveis compreende:

I. A transcrição dos títulos de transmissão da propriedade.

II. A transcrição dos títulos enumerados no art. 532.

III. A transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias.

IV. A inscrição das hipotecas.

http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L3071.htm, acesso em 20 de março de 2018.

execução dos serviços concernentes nos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil, dando ênfase ao registro imobiliária em seu art. 173.⁷ Nova sistemática relacionada ao registro imobiliário no Brasil passou a ser estabelecida com a entrada em vigor do Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939.

A matéria referente ao registro imobiliário, em razão das novas exigências das práticas envolvendo a propriedade urbana e rural, como consequência da mudança do modal econômico brasileiro, o qual passou a ser um país eminentemente urbano deixando de ser um país eminentemente rural, provocou um adensamento urbano, portando a exigir uma regulamentação mais específica sobre a matéria do registro imobiliário.

Dentro deste panorama histórico foi editado o Decreto-Lei nº 1.000, de 21.11.1969, que atualizou as normas da legislação anterior e acabou por revogador a Lei nº 4.827, de 7 de fevereiro de 1924, bem como o seu respectivo regulamento baixado pelo Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939

Por derradeiro, em substituição a esse Decreto-lei nº 1.000, de 21.11.1969, entrou em vigor a atual lei de regência dos Registros imobiliários consubstanciada na Lei ° 6.015, de 31.12.1973. Dentro dos seus dispositivos consagra com primor uma maior simplificação, condensando no Título V a matéria relativa ao Registro de Imóveis, especificamente entre os artigos. 167 a 296.

3. SISTEMA REGISTRAL NO SISTEMA FRANCÊS, ALEMÃO, AUSTRALIANO, INGLÊS E NORTE AMERICANO

O sistema registral tem início na França no ano de 1673 com o edito de 21 de março denominado “*Colbert*” prevalecendo a inoponibilidade dos títulos de propriedade não inscritos. No ano de 1771, portando durante o reinado de Luís XV foi instituído um corpo de notáveis encarregados de registrar os “*conservateurs des hipoteques*”. Mas no sistema Francês o marco inicial para o registro de propriedades ocorre com a Lei de 11 Brumário do ano VII,

⁷ Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928.

Art. 173. No registro de immoveis será feita:

a) a inscrição:

I, do instrumento publico da instituição do bem de familia;

II, do instrumento publico das convenções ante-nupciaes;

III, do descobrimento de minas;

IV, das hypothecas legaes ou convencionaes;

V, dos emprestimos por obrigações ao portador;

VI, das penhoras, arrestos e sequestros de immoveis;

VII, das citações de acções reaes ou pessoas reipersecutorias, relativas a immoveis;

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/D18542.htm, acesso em 20 de março de 2018.

de 1º de novembro de 1798, a qual obrigou também a transcrição de todos os atos translativos do direito de propriedade nos registros de ofício do conservador de hipotecas da circunscrição onde está situado o imóvel.

Em face das peculiaridades do sistema francês o qual consagrava em seu âmago a deficiência não colocar na mesma esfera de publicidade as hipotecas e a transações envolvendo o imóvel, o que criava uma série de inconvenientes ao sistema, além do mais não constava do registro imobiliário os atos causa mortis e declaratórios de divisão imobiliária, causando prejuízo à pesquisa da continuidade da cadeia dominial do imóvel.

Essa distorção no regime de registro imobiliário francês somente foi alterado no ano de 1935 com a edição de um Decreto-Lei de 30 de outubro daquele ano, o qual criou um Registro universal de propriedade, o qual era acessível a todos dos interessados. No que concerne a individualização dos imóveis o sistema francês somente foi no ano de 1955 com a edição do Decreto-Lei de 4 de Janeiro daquele ano, assim descrita por Luiz Guilherme Loureiro.

O Decreto-lei de 4 de janeiro de 1955 estabeleceu uma normativa destinada a identificação do imóvel, mediante a coordenação entre o registro da propriedade e o cadastro de imóveis, por meio da notificação recíproca pelos dois serviços de todas as modificações jurídicas e materiais sofridas pelos imóveis. O Decreto-lei manteve o sistema cronológico pessoa, mas instaurou também um sistema de publicidade real, mediante fichas ordenadas por parcelas. Foram criados, ainda, índices ou fichas de imóveis que permitem conhecer o histórico jurídico de cada gleba ou prédio.⁸

Urge ressaltar que o sistema de registro imobiliário Francês está longe de ser considerado eficiente, pelo fato de que não contempla em sua essência a devida e indispensável publicidade dos seus registros. É indispensável ressaltar o fato de que pelo regime francês o registro não garante a propriedade do imóvel, o qual fica restrito a inoponibilidade de títulos não inscritos. Por derradeiro, o sistema francês não possui critérios seguros sobre identificação da propriedade, especialmente no que se refere ao imóvel rural, bem como apresenta sérios problemas com a coordenação dos registros.

O sistema praticado na Alemanha que tem por fundamento o praticado pelos romanos, segundo o qual prestigiava práticas solenes e com a presença de testemunhas é considerado um dos mais perfeitos do mundo. Os negócios jurídicos eram celebrados perante o tribunal ou prefeitura, nos quais eram elaborados documentos destinados à transferência dos imóveis. A inovação expressiva no sistema alemão é consignada a partir do século XII com a

⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos* : teoria e prática. Rio de Janeiro : Forense; São Paulo : MÉTODO, 2014, p. 295.

transcrição das transferências imobiliárias em livros permanentes. É de se concluir que a transferência da propriedade imobiliária somente teria validade se estivesse registrada em um registro imobiliário. Neste particular cabe destacar que o livro de registro de imóveis mais antigo que se tem notícia é o da cidade de Colônia, Alemanha, do ano de 1135.

No que concerne aos cadastrais envolvendo o imóvel o Código Civil Alemão (BGB) consoante os §§ 873, 925, já no ano de 1897 acabou por incorporar as matérias esparsas que presentes na legislação alemã. Nesse momento passa-se a consagrar um sistema de matrícula imobiliária, do fólio real disciplinando a cadeia dominial e o seu trato cronológico de proprietário (§§891 e 893 do BGB).

Na Alemanha, as parcelas e imóveis são identificados e perfeitamente individualizados pelo cadastro, que é prévio à inscrição no Registro da propriedade. O sistema registral imobiliário é organizado com base no denominado fólio real, uma folha ou índice, coordenado com a descrição cadastral do imóvel e separado em três seções: a primeira indica o proprietário e seu título de propriedade (v.g. compra e venda, doação, formal de partilha...); a segunda seção detalha as restrições à propriedade, tais como as servidões, arrendamentos registráveis, certas rendas imobiliárias, usufruto, enfiteuse, direitos de aquisição preferente et.; finalmente na terceira seção são inscritas as cargas reais (hipotecas) e certas cargas imobiliárias.⁹

No campo de atuação prática o registro notarial na Alemanha integra a organização judicial e o procedimento de registro é considerado como de jurisdição voluntária, ressaltando que no sistema notarial Alemão, a exemplo do brasileiro, o ato de transferência imobiliária é de natureza constitutiva e o registro purga eventuais vícios, de forma que a fé pública naquele país é de maior abrangência que o pátrio.

Para muitos doutrinadores o sistema registro imobiliário teve sua gênese com as iniciativas desenvolvidas pelo Irlandês Robert Torrens que entre as suas ideias estava a criação de uma matrícula para legitimar a transferência feita da propriedade pela coroa britânica quando feita de forma originária, ao passo que a derivada era precedida da negociação feita entre os particulares, passando o ato de registro a gozar de prerrogativas de coisa julgada.

Pelo sistema de Torrens ou também conhecido como Australiano é possível verificar a coexistência harmônica entre imóvel que foi matriculado daquele que não o foi, assim descrito por Luiz Guilherme Loureiro:

Assim elemento fundamental do sistema de Torrens é a abertura de uma matrícula para o imóvel, requisito essencial para que o bem em questão seja incorporado ao sistema. Por isso, o ordenamento jurídico pode prever a coexistência desse sistema, aplicável às propriedades que tenham sido matriculadas, como um sistema distinto

⁹ RODRIGUES, Marcelo. *Tratado de registro público e direito notarial*. São Paulo : Atlas, 2014, p. 297.

aplicável aos imóveis que ainda não o foram. O procedimento de matrícula se inicia com o pedido do proprietário para que seu imóvel seja incorporado ao sistema.¹⁰

As questões de maior relevância presentes no sistema de Torrens encontram-se localizadas no fato de aquele que possui o registro imobiliário torna-se inatacável em seu direito em face de pretensão de terceiro. A razão da higidez desse sistema existe no fato de que a cada transferência o domínio volta para o Estado e esse, por sua vez, é quem faz a transferência ao novo proprietário.

Cabe ressaltar que o regime de registro imobiliário inglês, que compõe o sistema judiciário, foi alterado recentemente pela *Land Registration Act*, aprovada em 16 de fevereiro de 2002 e que entrou em vigor em outubro de 2003 com a *Lands registration rules* teve como fonte inspiradora o regime de Torrens, pelo fato de que todas as terras da Inglaterra e do País de Gales pertenciam a Coroa Britânica, ou seja, pela revogada *Law Property Act* de 1925, o proprietário possuía somente um direito precário sobre a propriedade (*freehold*) ou por tempo determinado (*leasehold*). Após 2003 passou a disciplinar o sistema de registro imobiliário na Inglaterra a característica de análise sumária feita pelo registrador (*Land Register*) que após comprovar a posse é exercida por mais de 15 anos, a identidade do possuidor e a extensão da propriedade emite o título de propriedade garantido pelo Estado. Por conseguinte deverá o possuidor registrar seu título passando a ser denominado de *equitable title*. O possuidor não adquire a propriedade, mas garante a oponibilidade erga omnes do título.

O sistema de Torrens também é aplicado, ainda que de forma bastante reduzido, nos Estados Unidos da América, pelo fato de que naquele país não há uma unidade notarial. Cada Estado norte americano possui competência para legislar em matéria registral, o que possibilita a convivência com o regime de *Recording* (Registro de títulos).

O que diferencia o sistema norte americano do sistema inglês, australiano é o fato de que desde o ano de 1875 há por parte do governo Federal um severo controle quando a descrição do imóvel, sua propriedade.

A vida prática dos americanos dispensa a existência de um regime de publicidade registral, tendo em vista que os adquirentes acabam por optar pela contratação de um título de seguro (*tittle insurance*), os quais companhias de seguros acabam por subscrever apólices de seguro aos adquirentes em razão dos riscos advindos da transação imobiliária.

4. SISTEMA NOTARIAL BRASILEIRO

¹⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme, op. cit. p. 298.

O sistema notarial brasileiro consagra a adoção do sistema Alemão, com a distinção de que o notário registrador, ao realizar o ato de registro não purga as eventuais pendências relativas ao imóvel, sendo que na Alemanha tal prerrogativa de maior fé pública é concedida dentro daquele sistema.

A publicidade que se encontra consolidada no sistema notarial brasileiro há uma previsão de maior garantia aqueles que pretendem estabelecer relações transacionais imobiliárias, o que compreende a lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda, Doação, Doação em Pagamento entre outros perante agente delegado do serviço público. Há que se ressaltar que a aquisição da propriedade imobiliária somente vem a se consolidar com o respectivo registro imobiliário, por igual, feito perante agente delegado do Estado, concretizando a máxima “quem não registra não é dono”.

4.1 DA COMPETÊNCIA PRIVATIVA PARA LEGISLAR EM MATÉRIA NOTARIAL DA UNIÃO E PREVISÃO CONSTITUCIONAL DA DELEGAÇÃO DO SERVIÇO NOTARIAL NO BRASIL

A constituição Federal em seu art. 22, inciso XXV¹¹ estabelece como sendo de competência privativa da União legislar sobre matéria inerente a registros públicos. A contrário sensu do que ocorre nos tratos com o registro público de propriedades imóveis nos Estados Unidos há uma maior autonomia para os Estados, portanto, podendo cada Estado que compõem a federação norte americana possui competência para legislação sobre essa matéria.

Quando legislador constituinte originário fixou os contornos que a temática relativa aos registros públicos sob a sua competência privativa, não deixou margem para qualquer interpretação extensiva referente à matéria, não assistindo, por conseguinte legislar em matéria de registros públicos, pelo menos em regra.

Por sua vez, em face da possibilidade de repartição horizontal de competência é possível que a competência legislativa presente no art. 22 seja delegada aos Estados e ao Distrito Federal, assim extraída da doutrina de Cibele Fernandes Dias:

O art. 22 da Constituição Federal enumera 29 incisos de competência legislativas privativas da União Essa competência admite delegação aos Estados e Distrito Federal de competência para legislar sobre questões específicas (requisito material)

¹¹ Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:
XXV - registros públicos;

por meio de lei complementar federal (requisito formal). Exemplo é a competência privativa da União para legislação sobre direito do trabalho e a Lei Complementar 103/2000 Que prevê a possibilidade de os Estados legislarem sobre piso salarial.¹²

Ao analisar o repertório de Leis Complementares constantes do arcabouço normativo pátrio verifica-se a não ocorrência de qualquer concessão legislativa feita a Estados para legislar sobre matéria notarial.

Destarte, qualquer pretensão formulada, dentro da competência legislativa estadual, que venha a contemplar a alteração do modo, que venha a crescer, ou alterar dados constantes em matrícula imobiliária estará eivado pelo vício da inconstitucionalidade, até que Lei Complementar venha a entrar em vigor autorizando tal prática.

Por sua vez, pela redação do art. 236 da Constituição Federal¹³ depreende-se que no Brasil a função de notário e registrador será exercida de forma de delegação feita pelo Poder Público.

Aos registradores ou oficiais de registros de imóveis, de títulos e documentos, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas, também operadores do direito, e dotados de fé pública, como “conservadores”, compete o registro de atos e negócios, em livros especiais, que desde a devida inscrição “constituem direito”, tornando público esse negócio e atos jurídicos, que passam a valer erga omnes. Observe-se que o registrador caracteriza-se pela sua atuação no sentido de dar efeito constitutivo, probatório e publicitário aos atos e negócios jurídicos em que intervém e conserva.¹⁴

Em face da previsão constitucional os serviços notários e especificamente no que se refere ao presente texto acabaram por serem delegados a iniciativa privada, sob o controle feito pelo Poder Judiciário.

Desta forma, aliado a lei nacional de regência a matéria registral contida na Lei nº 6.015/73, adotou-se a obrigatoriedade do registro imobiliário para dar maior segurança, publicidade, oponibilidade erga omnes as transações concernentes as práticas envolvendo a propriedade.

¹² DIAS, Cibele Fernandes. *Repartição de competências legislativas e administrativas*. In *Direito Constitucional brasileiro*. CLÈVE, Clèmerson Merlin (coord.) São Paulo : Revista dos Tribunais. 2014, p. 127-128.

¹³ Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

¹⁴ MOLINARO, Carlos Aberto; PANSIERI, Flávio; SARLET, Ingo Wolfgang. *Comentários aos art. 263*. In: CANOTILHO, J.J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; (coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013. p. 2162.

4.2 IMPORTÂNCIA DA LEI Nº 6.015/73, DISCIPLINA QUE IMPÕE NUMERUS CLAUSUS AO REGISTRO PRESENTE NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA

No que se refere ao ato registral imobiliário a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, denominada de Lei dos Registros Públicos vem a disciplinar, de forma pormenorizada o ato registra, bem como assegurar a oponibilidade dos atos jurídicos, assim asseverado por Arnaldo Rizzardo.

A publicidade própria dos Registros Jurídicos sempre tem como finalidade, conforme já visto, propiciar a oponibilidade dos atos jurídicos, isto é, possibilitar que as relações jurídicas sejam cognoscíveis de terceiros e, dessa forma, que estes devam suportar essa realidade no momento em que exercitam seus direitos.¹⁵

Pela leitura da Lei nº 6.015/73 é possível aferir que em seu art. 172¹⁶ há a determinação, para a perfeita transferência de titularidade imobiliária, o registro no respectivo cartório da circunscrição imobiliário a que o imóvel pertence.

Para a concretização o agente delegado deverá manter rígida escrituração dos imóveis que abrangem a sua circunscrição imobiliária, para tanto a Lei dos Registros Públicos Lei nº 6.015/73, determina a obrigatoriedade em todas os registros imobiliários dos livros de Protocolo, Registro Geral, Registro Auxiliar, Indicador Real, Indicador Pessoal.

Assistindo a Livro de Protocolo, por alguns denominados como sendo a “porta de entrada” dos Registros Imobiliários, nos quais são consignados todos os atos de ingresso de documentos no ofício de registro imobiliário, ou denominado, pelo texto legal como de Livro nº 1 o registro do número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie, a data da apresentação do documento perante o registro imobiliários, no qual deverá constar o nome do apresentante, a natureza formal do título (escritura pública de compra e venda, doação, dação em pagamento, registro de hipoteca, etc.), os atos que formalizar, resumidamente mencionados.

Por sua vez, a Lei nº 6.015/73, ao determina que no livro nº 2, denominado de Registro Geral, cuja destinação está prevista no art. 173 da Lei 6.015/73, ao qual se destina à

¹⁵ RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro : Forense, 2015, p. 254.

¹⁶ Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, " inter vivos" ou " mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

matrícula dos imóveis e ao registro da instituição de bem de família, das hipotecas legais, judiciais e convencionais, dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada, do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles, das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis, das servidões em geral, do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família, das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade, dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações, da enfiteuse, da anticrese, das convenções antenupciais, das cédulas de crédito rural, das cédulas de crédito, industrial, dos contratos de penhor rural, dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações, das incorporações, instituições e convenções de condomínio, dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, dos loteamentos urbanos e rurais, dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis, dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores, das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança, dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha, da arrematação e da adjudicação em hasta pública, do dote, das sentenças declaratórias de usucapião, da compra e venda pura e da condicional, da permuta, da dação em pagamento, da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social, da doação entre vivos, da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização, da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão, dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, da constituição do direito de superfície de imóvel urbano, do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público, da legitimação de posse, da

conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), da legitimação fundiária.

No mesmo Livro 2º, além dos registros devem ser averbados os atos das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento, por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais, dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis, da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas, dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, das cédulas hipotecárias, da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis, das sentenças de separação de dote, do restabelecimento da sociedade conjugal, das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso, das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público " ex officio ", das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro, a re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros, do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência, o Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário, a notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano, da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia, a extinção do direito de superfície do imóvel urbano, a cessão de crédito imobiliário, a reserva legal, servidão ambiental, do destaque de imóvel de gleba pública originária, do auto de demarcação urbanística, da extinção da legitimação de posse, da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia, a extinção da concessão de direito real de uso, a sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com

documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, a certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal, do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.

Além do mais, tanto o livro nº 2º deverá obedecer à determinação legal de que cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro, sendo os requisitos da matrícula a presença de um número de ordem, que seguirá ao infinito, a data, a identificação do imóvel, que será feita com distinção feita em se tratando de imóvel rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área, ao passo que ao imóvel urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

Faz parte indelével da matrícula o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, ainda em se tratando de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação. Por sua vez em se tratando de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda e o número do registro anterior.

Para a realização do respectivo registro de transferência imobiliária e demais condições exige-se a presença na matrícula a referencia clara a data, o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como: em se tratando de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação, ao passo que em se tratando de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, o título da transmissão ou do ônus, a forma do título, sua procedência e caracterização, o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

A preocupação com o registro notarial é tão expressiva que contempla a presença, nas escriturarias de registro de imóveis o Livro auxiliar nº 3, o qual é destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Ademais das exigências e garantias ofertadas pelo registro imobiliário, com a presença da Lei nº 6.015/73, ainda deverá ser objeto de registro, agora no Livro nº 4, denominado de Indicador Real, ao qual fica reservado o registro de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

Por derradeiro, caberá ao Indicador Pessoal, descrito como o Livro nº 5, o qual será dividido alfabeticamente, servirá de repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

Desta forma, é de fácil conclusão de que o texto da Lei 6.015/73 é claro ao ponto de fixar as exigências essenciais a ponto de individualizar o imóvel, as partes envolvidas, bem como as condições e termos da transação, sendo, portanto, entendidas as exigências vinculadas presentes na Lei de Registros Públicos, como instrumento normatizador e padronizador das atividades notariais, caracterizando suas exigências como *numeros clausus*, não assistindo ampliações e reduções.

Com isso busca-se patronizar o sistema dos registros públicos no Brasil, não assistindo razão, ao menos em tese, a qualquer ampliar as exigências e indicações imobiliárias. De outro vértice, dada a imposição contida na lei nacional dos registros públicos, não seria crível a concessão de possibilitar a delegação aos Estados a possibilidade de criar idiosincrasia no que se refere aos registros públicos.

A pretensão de algum Estado da Federação buscar impor via legislação Estadual, aos registradores a ponto de obrigá-lo a indicar o número do CRECI do corretor de imóvel encarregado pela transação imobiliária se mostra totalmente contrária ao texto Constitucional, bem como a legislação de regência da matéria concretizada pela Lei 6.015/73.

4.4 LEI ANTITRUSTE FRENTE À FORMAÇÃO DE CARTEL

Há que se ressaltar o fato de que pela previsão legal contida no texto da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, denominada de lei antitruste, segundo a qual estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência – SBDC, em como dispõe sobre a prevenção e a

repressão às infrações contra a ordem econômica, orientada pelos ditames constitucionais de liberdade de iniciativa, livre concorrência, função social da propriedade, defesa dos consumidores e repressão ao abuso do poder econômico, portanto vem impedir a formação de cartel como o pretendido pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Urge ressaltar o fato de que além dos órgãos de controle estatais, a exemplo do desempenhado pelo CADE¹⁷, assiste razão, diante da existência de possíveis violações o acesso ao Poder Judiciário com o objetivo de impedir o domínio do mercado pela criação de carteis, tendo como fundamento a Lei nº 12.529 de 2011, assim considerado por Paula A. Forgioni:

Ocorre que a revisão judicial é a segurança do cidadão contra eventuais abusos ou enganos cometidos pelo Poder Executivo. O antitruste não é uma ciência exata, vários são os interesses que podem ser protegidos conforme o sentido da decisão e, sobretudo, a interpretação do mesmo texto legal altera-se profundamente com o passar do tempo.¹⁸

4.5 CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

Cabe ressaltar o fato de que o contrato de corretagem, disciplinado pelos artigos 722 e seguintes do Código Civil brasileiro é denominado como sendo de forma livre prestados por pessoas que “sem designação oficial, que exercem, com ou sem exclusividade, o ofício de agenciadores, em caráter contínuo ou intermitente”¹⁹

O que é importante ressaltar ao presente texto é o fato de que havia uma distinção entre a corretagem pública ou oficial da praticada de forma livre, mas que não atualidade não mais existe assim descrita por Cristiano Neves de Farias e Nelson Rosendal:

Em tempos pretéritos, de fato, se diferenciou a corretagem pública ou oficial daqueloutra exercida livremente. Naquela época o Governo nomeava corretores para determinadas atividades, que somente por eles poderia ser exercida. Atualmente, precisando de alguma atividade de corretagem impõe-se ao Poder Público licitar para promover a contratação, garantindo a igualdade e a impessoalidade com atributos típicos da cidadania.²⁰

No mesmo pensar Gustavo Tepedino destaca que “no passado havia no Direito brasileiro, a categoria dos corretores oficiais, que gozavam de fé pública, própria do ofício

¹⁷ CADE - Conselho Administrativo de Defesa Econômica.

¹⁸ FORGIONI, Paula A. *Os fundamentos do antitruste*. São Paulo : Revista dos Tribunais, 2016. p. 163.

¹⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro : Forense, 2009, p 300.

²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil : contratos – teoria geral e contratos em espécie*. São Paulo : Atlas, 2015, p. 951

público que exerciam. Atualmente, no entanto, o exercício da corretagem independe de qualquer investidura oficial, tendo como pressuposto a capacidade civil”.²¹

Desta forma, não se admitindo exigência especial para a prática do contrato de corretagem a exigência para que conste da matrícula imobiliária o nome e a inscrição do corretor, devidamente inscrito no CRECI, além da contrariedade com a legislação de regência ao Registro Notário se mostra excessivamente abusiva pela própria praxis das transações imobiliárias, as quais em sua grande maioria guardam a informalidade como sendo a sua tônica.

Neste sentido, cabe destacar a posição assumida pelo Superior Tribunal de Justiça ao julgar o REsp 185823 / MG, da relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, em 14/10/2008, consagrou como sendo possível a cobrança dos valores devidos a título de corretagem diante da não necessidade de prévia inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) da respectiva unidade federativa, ao argumento de que é devido os valores a título de comissionamento em razão do resultado útil ao pacto firmado entre as partes contratantes, o qual só foi possível mediante a atuação de terceira pessoa, no caso o corretor.

Desta forma restou consignado no texto decisório acima citado que “É possível à cobrança de valores decorrentes de intermediação exitosa para a venda de imóvel, sendo prescindível a inscrição do autor no CRECI, pois é livre o exercício do trabalho e vedado o enriquecimento ilícito do vendedor.”

5. REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS

É importante ressaltar o fato de que a profissão de corretor de imóveis encontra-se devidamente disciplinada pela Lei nº 6.530/78, regulamentada pelo Decreto 81.871/78, que exige para o exercício profissional de corretores de imóveis, no território nacional, o título técnico em transações imobiliárias e a inscrição em órgão de classe no caso o Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI.

Entretanto, mesmo com a disciplina estabelecida e que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, não lhe assiste a possibilidade constar, no bojo da matrícula imobiliária o responsável pela realização do processo de corretagem, além do que não há previsão de autorização na Lei nº 6.015/73 para tal apontamento.

²¹ TEPEDINO, Gustavo. Comentários ao Código Civil. Rio de Janeiro : Forense, 2008, p. 398.

CONCLUSÃO

Em razão da previsão constitucional de que compete privativamente a União legislar sobre registros públicos consagrada no art. 22, XXV, podendo fazê-lo, por meio de Lei Delegada a concessão a Estados e diante na inexistência de tal delegação toda a pretensão de inovação legislativa que tenha por escopo impor aos registros notariais a obrigação de inserir dados estranhos aos consagrados na Lei 6.015/73 mostra-se totalmente inconstitucional.

É por igual destacar que se fosse possível a possibilidade de concessão, via Lei Delegada, haveria um temor na seara imobiliária porque cada Estado da federação poderia legislar a seu critério criando peculiaridades que a Lei nº 6.015/73 teve o condão de excluir.

A antinomia entre a pretensão legislativa estadual se torna mais evidente diante da previsão contida no texto da Lei ° 12.529, de 30 de novembro de 2011, denominada de lei antitruste, segundo a qual estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência – SBDC, em face de que os corretores de imóveis pleiteiam pela criação de um cartel que venha a lhe favorecer.

Por derradeiro, em razão da própria práxis dos trabalhos desenvolvido pelos corretores de imóveis, destacada pela liberdade de que está compreendida a atuação daquele que pretende aproximar os envolvidos em transações imobiliárias tornaria ainda mais difícil a exigência pretendida de inserir o número do CRECI do corretor de imóveis na matrícula do registro imobiliário pelo fato de que esse “corretor” não possui registro perante o órgão de classe.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AVVAD. Pedro Elias. *Direito imobiliário : teoria geral e negócios imobiliários*. Rio de Janeiro : Forense, 2014.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. São Paulo : Saraiva, 2010.

DIAS, Cibele Fernandes. *Repartição de competências legislativas e administrativas*. In *Direito Constitucional brasileiro*. CLÈVE, Clèmerson Merlin (coord.) São Paulo : Revista dos Tribunais. 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil : contratos – teoria geral e contratos em espécie*. São Paulo : Atlas, 2015.

FORGIONI. Paula A. *Os fundamentos do antitruste*. São Paulo : Revista dos Tribunais, 2016.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos : teoria e prática*. Rio de Janeiro : Forense; São Paulo : MÉTODO, 2014.

MOLINARO, Carlos Aberto; PANSIERI, Flávio; SARLET, Ingo Wolfgang. *Comentários aos art. 263*. In: CANOTILHO, J.J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; (coords.) *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro : Forense, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro : Forense, 2015.

RODRIGUES, Marcelo. *Tratado de registro público e direito notarial*. São Paulo : Atlas, 2014.

SIQUEIRA, Marli Aparecida da Silva; SIQUEIRA, Bruno Luiz Weiler. *Tabeliães e oficiais de registros: da evolução histórica à responsabilidade civil e criminal*. Revista Senado Federal. Brasília a. 37 n. 148 out./dez. 2000.

TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao Código Civil*. Rio de Janeiro : Forense, 2008.