

III ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

CAIO AUGUSTO SOUZA LARA

FRANCISCO CARDOZO OLIVEIRA

JOSÉ QUERINO TAVARES NETO

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

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

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

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

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

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente:

Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

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

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

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

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

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

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

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

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

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

D597

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

Coordenadores: Caio Augusto Souza Lara; Francisco Cardozo Oliveira; José Querino Tavares Neto – Florianópolis: CONPEDI, 2021.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-340-5

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

Tema: Saúde: segurança humana para a democracia

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. III Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2021 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



III ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

Apresentação

O livro que está sendo publicado resulta de coletânea dos trabalhos aprovados e apresentados em 25 de junho de 2021, no Grupo de Trabalho DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO, do III Evento Virtual do Conpedi, coordenado pelos Profs. Drs. Caio Augusto Souza Lara (DOM HELDER CÂMARA), Francisco Cardozo Oliveira (UNICURITIBA) e José Quirino Tavares Neto (UFG). Os textos integrantes do livro compreendem quatro eixos; o primeiro deles voltado para questões relacionadas a contratualidade, manifestação da vontade de tutela dos direitos de personalidade; o segundo, reúne textos que tratam de questões relacionadas a responsabilidade civil e fundamentos do direito privado; o terceiro, agrupa textos que tratam de direitos reais e proteção de vulneráveis; e, finalmente, o quarto eixo está voltado para o direito de família e da criança e do adolescente.

No primeiro eixo, merece destaque o caráter inovador da pesquisa relacionada a prestação de serviços de lutadores de MMA, em termos de proteção de lutadores em face da organização de eventos. É necessário destacar também que, neste eixo, os textos enfrentam questões relacionadas a teorias da justiça, limites da economia capitalista e formas de representação. No segundo eixo, o destaque fica com a questão relativa a inteligência artificial e seus reflexos no direito. Também se revela importante a reflexão em torno dos fundamentos do direito privado que devem dar conta dos paradoxos da atualidade, no sentido de tutelar interesse de pessoas que titularizam direitos e de pessoas que não tem acesso a direitos. As análises elaboradas conduzem a refletir sobre a funcionalização do direito civil na relação entre justiça corretiva e justiça social.

No terceiro eixo, emerge a questão da proteção da gestante em situação de rua, de modo a assegurar a dignidade da pessoa humana. Também ganha destaque a importância do registro público que, para além da titularidade proprietária, pode ampliar efeitos incorporando também o registro de direitos de proteção dos animais.

No quarto e último eixo o destaque fica por conta dos desdobramentos das várias formas de família, especificamente as questões relacionadas ao poliamor.

A leitura dos textos se justifica dado o potencial que o livro contempla de inúmeras possibilidades de ampliação de horizontes para pesquisadores, estudantes do direito e para todas e todas comprometidos (as) com o saber jurídico capaz de assegurar vida digna no mundo.

O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTITUIÇÃO PROMOTORA DO ESTADO DEMOCRÁTICO DE DIREITO

THE REGISTRATION OF REAL ESTATE AS AN INSTITUTION PROMOTING THE DEMOCRATIC STATE OF LAW

Ricardo Tadeu Dias Andrade ¹
João Paulo Lamounier Vilela Marcondes ²

Resumo

O Registro de Imóveis é uma instituição tradicional. Possui como atribuições registrar todas as transações jurídicas relativas a um imóvel. A segurança jurídica sempre foi determinante nas Serventias Extrajudiciais. Com a promulgação da atual Constituição, a segurança jurídica foi elevada à condição de princípio fundamental. O objetivo do texto é discorrer sobre a função dos Registros de Imóveis como agente promotor do Estado Democrático de Direito. A metodologia utilizada foi o método dedutivo, utilizando-se de doutrinas, jurisprudência e legislação. Os resultados apontam que o Registro de Imóveis é um importante agente para a promoção do Estado Democrático de Direito.

Palavras-chave: Registro de imóveis, Promoção, Estado democrático de direito

Abstract/Resumen/Résumé

The Real Estate Registry is a traditional institution. Its duties are to record all legal transactions relating to a property. Legal certainty has been a determining factor in Extrajudicial Services. With the current Constitution, legal certainty has been elevated to the status of a fundamental principle. The purpose of the text is to discuss the role of the Property Registry as a promoter of the Democratic Rule of Law. The methodology used was the deductive method, using doctrines, jurisprudence and legislation. The results show that the Property Registry is an agent for the promotion of the Democratic Rule of Law.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Property registration, Promotion, Democratic state

¹ Mestre em Direito. Mestrando em Direito Privado pela Fumec. Doutorando em Direito. Especialista em Direito Público e em Direito Notarial e Registral. Procurador da Fazenda Nacional.

² Mestrando em Direito Privado pela Fumec. LLM em Direito Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas, Especialista em Direito Público pela PUC-Minas. Advogado.

1.Introdução

Como tarefa principal deste artigo pretende-se analisar o Registro de Imóveis, função pública exercida em caráter privado, por meio de delegação estatal, na forma do art. 236 da Constituição da República, sua relevância e legitimidade no Estado Democrático de Direito.

Em sua criação e estruturação inicial, o Registro de Imóveis desenvolveu-se sob as bases do liberalismo, tendo por objetivo fortalecer o direito real de hipoteca, permitindo a circulação de riquezas.

O Estado Democrático de Direito, instituído pela promulgação da Constituição da República de 1988, com sua força vinculante e densidade normativa, exige que as instituições estatais se conformem à principiologia constitucional da democracia, havendo vinculação plena e irrestrita com a liberdade política de participação para equacionar o número de demandas surgidas.

Nesse sentido, este trabalho analisará na seção 2 a configuração do Estado Democrático de Direito, a estruturação e legitimidade do Registro de Imóveis, na perspectiva da Teoria Discursiva do Direito.

Na seção 3, serão analisados os princípios que regem o sistema registral brasileiro. Na seção 4, são feitas considerações finais acerca do estágio atual de evolução do registro de Imóveis e sua função de promotor do Estado Democrático de Direito, que, apesar de ter sido criada sobre as bases do liberalismo, em seu estado atual se adaptou ao paradigma do Estado Democrático de Direito, proporcionando segurança jurídica, transparência, redução de conflitos e riscos de transação, circunstâncias que favorecem o tráfego negocial e o desenvolvimento econômico.

Mas talvez a contribuição mais destacada do Registro de Imóveis no Estado Democrático seja permitir a construção do projeto existencial de vida digna dos cidadãos, mormente franqueando meios de segurança e liberdade na estruturação de sua vida privada.

2. O Estado Democrático de Direito

O sistema de registro de imóveis de forma geral é destinado a possibilitar, com força probatória, a publicidade da existência dos fatos jurídicos (*lato sensu*) e dos direitos relativos à imóveis e sua oponibilidade perante terceiros (BRASIL, 1994). No ordenamento jurídico brasileiro, os serviços extrajudiciais, nos quais se inclui o Registro de Imóveis, têm por objetivo conferir segurança jurídica, reduzir conflitos e litígios e possibilitar o exercício de direitos de forma célere e eficaz. Como forma de atingir essas finalidades os atos praticados pelos titulares da delegação são dotados de fé pública, atributo verificado desde os primórdios da instituição notarial e registral:

No medievo, a partir do século XIII, efetivamente, nascem os registros e as atividades notariais para atender uma necessidade pública, até mesmo pelo fato que grande parte da população era analfabeta, e a cultura refugiava-se nos mosteiros. Contudo, na vida civil, os contratos entre os particulares, os censos e as atividades mercantis exigiam que se elaborassem documentos escritos, até mesmo para afastar os litígios sempre frequentes nas relações verbais do tráfico negocial e, mesmo, político. Atente-se que os “notários” apenas sabiam ler e escrever; todavia, na medida em que vão se especializando na grafia da memória, passam a adquirir conhecimentos de direito (especialmente o canônico) e passam a prestar, também, assistência jurídica àqueles que os procuravam; mais tarde, vão “conservar” os documentos originais que elaboravam, entregando às partes as pertinentes cópias.

A principal marca da atividade notarial e registral é fornecida pelo poder público – partindo da presunção de que os atos praticados pelos “notários” expressavam com correção o ato volitivo das partes – que atribui aos documentos lavrados pelos notários uma especial eficácia ante os atos grafados entre as partes sem aquela assistência, pois se presumia neles a ignorância em Direito. Assim, o Estado “delega” ao incipiente notariado a função de “fé pública”, e uma notável validade aos seus atos, que carecia nos documentos privados, exemplo de nota, estava na força executiva dos atos notariais, pois esses não necessitavam, em juízo, de um processo declaratório prévio. Deste modo, ficava configurado o notariado (e posteriormente, o registrador) como um órgão cuja finalidade fundamental era a de evitar litígios, isto é, o documento notarial dificilmente produziria uma lide, pois estaria redigido por um especialista, e se eventual pleito ocorresse, ele tem uma especial eficácia que lhe conferia a “fé pública”.(GOMES CANOTILHO; MENDES; SARLET, 2018, p. 3.969)

Os serviços notariais e de registro se inserem num complexo sistema jurídico e econômico que tutela, em última análise, a segurança jurídica, a propriedade e a dignidade da pessoa humana. A reflexão crítica a que se propõe este artigo deve passar pela análise da legitimidade do Registro de Imóveis em face do Estado Democrático de Direito já que teve suas bases normativas assentadas na tradição política do liberalismo. As instituições notarial e de registroem seu início foram ancoradas nos principais elementos jurídicos da economia liberal: a propriedade e o contrato. (BRANDELLI, 2011, p.93)

O Estado Democrático de Direito exige em razão de sua força vinculante e densidade normativa que as instituições estatais existentes se conformem à principiologia constitucional da democracia. Como ensina Rosemiro Pereira Leal:

o Estado Democrático de Direito, como se lê no art. 1º da vigente Constituição do Brasil de 1988, em que, por norma indubitosa, o Estado brasileiro há de se ater à principiologia constitucional da democracia (incs. I a V e parágrafo único do art. 1º), com o necessário e legal rompimento com a teoria do Estado mínimo dos neoliberais e comprometimento irrestrito com a liberdade política de participação para equacionar o número de demandas e respostas surgidas na problemática do povo. Quando um povo faz a opção constitucional pelo modelo do Estado Democrático de Direito, como é o caso do Brasil, a sobrecarga que possa ocorrer pela “desproporção crescente entre o número de demandas provenientes da sociedade civil e a capacidade de resposta do sistema positivo” há de ser resolvida pelo devido processo aberto a todos ao exercício irrestrito do direito de ação coextenso ao procedimento processualizado sobre temas fundamentais da Comunidade (LEAL, 2018, p. 53).

A Constituição ao instituir o Estado Democrático de Direito em seu artigo 1º realiza a síntese de dois princípios distintos conceitualmente e até certo ponto paradoxais. Como ensina, Gustavo Binbenbojm:

de fato, em primeira guinada de visão, democracia equivale à soberania do povo ou à regra da maioria; Estado de direito, a seu turno equivale à juridicização do poder e ao respeito pelos direitos fundamentais. No limite, o irrestrito poder da maioria poderia subverter as regras jurídicas que disciplinam o seu exercício e vulnerar o conteúdo essencial daqueles direitos; por outro lado, a cristalização de determinados princípios jurídicos, elevados à condição de paradigmas do Direito, poderia acarretar uma indesejável asfixia da vontade popular. O papel do constitucionalismo é o de harmonizar esses ideais até um "ponto ótimo" de equilíbrio institucional e desenvolvimento da sociedade política, sendo tal ponto a medida do sucesso de uma Constituição. (BINENBOJM, 2014, p. 47-48)

Esse aparente antagonismo é analisado pela Teoria Discursiva do Direito, a qual postula a legitimidade do direito moderno numa compreensão discursiva da democracia, afastando-se dos tradicionais modelos explicativos. Como salienta Guilherme Scotti:

o direito positivo, coercitivo, que se vale conhecer e impor pelo aspecto da legalidade precisa, para ser legítimo, ter sua gênese vinculada a procedimentos democráticos de formação da opinião e da vontade que recebam os influxos comunicativos gerados numa esfera pública política e onde um sistema representativo não exclua a potencial participação de cada cidadão, cujo status político não depende de pré-requisitos (de renda, educação, nascimento etc.) (SCOTTI et al., 2017).

A Teoria Discursiva, partindo de uma compreensão procedimental do Estado de Direito, objetiva esclarecer o aparente antagonismo entre Democracia e Estado de Direito - ou entre direitos fundamentais e soberania do povo ou regra da maioria - perceptível nos paradigmas jurídicos anteriores (HABERMAS, 2003, p. 154). Segundo a análise de Habermas, a tradição política do *Liberalismo* conferia primazia à lógica individualista das garantias jurídicas. Por sua vez a lógica política do *Republicanismo*, conferia primazia à dimensão coletiva da autodeterminação política dos cidadãos, quadro que apresentava uma relação de

subordinação. Para ele, Democracia e Estado de Direito são cooriginários, guardando entre si uma relação não de subordinação, mas de necessária complementariedade:

[...] a ideia dos direitos humanos, vertida em direitos fundamentais, não pode ser imposta ao legislador soberano a partir de fora, como se fora uma limitação, nem ser simplesmente instrumentalizada como um requisito funcional necessário a seus fins. Por isso, consideramos os dois princípios como sendo, de certa forma, cooriginários, ou seja, um não é possível sem o outro. Além disso, a intuição da "cooriginariedade" também pode ser expressa de outra maneira, a saber, como uma relação complementar entre autonomia privada e pública. Ambos os conceitos são interdependentes, uma vez que se encontram numa relação de implicação material. Para fazerem um uso adequado de sua autonomia pública, garantida através de direitos políticos, os cidadãos têm que ser suficientemente independentes na configuração de sua vida privada, assegurada simetricamente. Porém, os "cidadãos da sociedade" (*Gesellschafsbürger*) só podem gozar simetricamente sua autonomia privada, se, enquanto cidadãos do Estado (*Staatsbürger*), fizerem uso adequado de sua autonomia política - uma vez que as liberdades de ação subjetivas, igualmente distribuídas, têm para eles o 'mesmo valor'. (HABERMAS, 2003, p. 154-155)

No paradigma do Estado Democrático de Direito a legitimidade do Registro de Imóveis é aferida pela segurança jurídica proporcionada na garantia dos direitos registrados, o que será tratado a seguir. Essa segurança jurídica proporcionada pelo Registro de Imóveis tem seu fundamento na observância de complexo sistema normativo, com a previsão de um sistema de registro de direitos com qualificação jurídica realizada por profissional do direito, cujos atos são dotados de fé pública, o que gera presunção relativa de validade. Nesse sentido:

O princípio da fé-pública no registro traduz a conciliação entre o interesse público na circulação de bens e os interesses do verdadeiro proprietário na preservação dos seus direitos. Não se trata [...] de um conflito entre o interesse público, na facilidade de circulação de bens, e direitos privados. Os potenciais adquirentes são consumidores que precisam dos bens em causa para a realização de direitos fundamentais, nomeadamente o direito de propriedade e, mais especificamente, o direito na moradia. (SOTTOMAYOR, 2010, p. 238)

De outro lado, também pode-se atribuir a legitimidade da função registral, gerada a partir das formas legais de participação dos cidadãos (usuários e interessados) nos procedimentos administrativos e registrais perante o Ofício de Registro de Imóveis e órgãos de controle da atividade, em observância à administração dialógica. Conforme ensina Gustavo Binembojm:

Na tarefa de desconstrução dos velhos paradigmas e proposição de novos, a tessitura constitucional assume papel condutor determinante, funcionando como diretriz normativa legitimadora das novas categorias. A premissa básica a ser assumida é a de que as feições jurídicas da Administração Pública – e, a *fortiori*, a disciplina instrumental, estrutural e finalística da sua atuação – estão alicerçadas na própria

estrutura da Constituição, entendida em sua dimensão material de estatuto básico do sistema de direitos fundamentais e da democracia. (BINEMBOJM, 2014, p. 49)

Nesse sentido, verifica-se que, apesar da instituição Registro de Imóveis ter sido criada sobre as bases do liberalismo, em seu estado atual se adaptou ao paradigma do Estado Democrático de Direito, proporcionando segurança jurídica, transparência, redução de conflitos e riscos de transação, circunstâncias que favorecem o tráfego negocial e o desenvolvimento econômico. De fato, o Registro de Imóveis desempenha papel relevante na construção do projeto existencial de vida digna da pessoa, especialmente em sua autonomia privada. Como mencionado acima, *“para fazerem um uso adequado de sua autonomia pública, garantida através de direitos políticos, os cidadãos têm que ser suficientemente independentes na configuração de sua vida privada, assegurada simetricamente”* (HABERMAS, 2003, p. 155).

3. Princípios registrais imobiliários

O escrutínio de legitimidade que se iniciou com a instituição Registro de Imóveis, passa a tratar de seus princípios institutivos, a fim de verificar sua conformidade e adequação face ao primado do Estado Democrático de Direito. Para essa finalidade, necessária a prévia conceituação de princípio:

princípio é marco teórico que, introduzido pela linguagem do discurso legal como referente lógico-dedutivo, genérico e fecundo (desdobrável), é balizador dos conceitos que lhe são inferentes. Quando o princípio é específico, assume este o nome de premissa legal e não comporta generalizações maiores que seu explícito e próprio enunciado. Enquanto, portanto, o princípio é referente de invariância perene ou “memória” legal da teorização do discurso jurídico por ele regido, as demais consequências lógicas dessa operação interpretativa expressam-se em pressupostos e fundamentos.

Os pressupostos, como inferentes lógico-jurídicos, inscrevem-se na órbita imperativa (prescritiva) do princípio, equivalendo a conceitos específicos, explícitos e infecundos que não permitem flexibilização incompatível com o conteúdo principiológico que lhes deu causa. Os fundamentos são pressupostos que atuam genericamente ao longo da estrutura da linguagem ou texto legal, irreduzíveis a novas hipóteses, porque, no dizer de Heidegger, decorrem da “liberdade finita” que o discurso impõe a si mesmo (LEAL, 2018, p. 154).

A verificação de legitimidade também se estende aos princípios, na medida em que no Estado Democrático não basta a isonomia perante a lei ou a simétrica paridade no exercício do contraditório, que se aplica também aos diversos procedimentos administrativos do Registro de Imóveis, para garantir uma interpretação em condições iguais para os sujeitos

do procedimento, é preciso que a “*Lei esteja contida num sistema normativo em que os níveis instituinte, constituinte e constituído de direitos fiquem bem delineados quando ao referente lógico-jurídico-discursivo de sua incidência e legitimidade a garantir isomenia*” (LEAL, 2017. p. 320).

É igualmente pertinente a distinção entre princípios e regras, conforme o modo de prescrição de comportamento:

As regras são normas imediatamente descritivas, na medida em que estabelecem obrigações, permissões e proibições mediante a descrição da conduta a ser cumprida. Os princípios são normas mediamente finalísticas, já que estabelecem um estado de coisas cuja promoção gradual depende dos efeitos decorrentes da adoção de comportamentos a eles necessários (ÁVILA, 2011. p. 193).

Em razão dos objetivos deste trabalho, os princípios dos tópicos 3.1 a 3.5 serão tratados de forma sintética e concisa, a fim de permitir a compreensão do sistema registral brasileiro, já os princípios abordados nos tópicos 3.6. e 3.7 receberão aprofundamento teórico a fim de permitir a aferição de conformidade com a principiologia do Estado Democrático de Direito.

3.1. O princípio da inscrição ou registro (constitutividade do direito real)

Nosso sistema de aquisição de propriedade imobiliária é eclético, combinando o modo de adquirir, de acordo com a doutrina romana, substituindo a tradição pela publicidade registral e concebendo o duplo efeito de constituir o direito real e anuncia-lo a terceiros (CARVALHO, 1998, p. 30).O princípio da inscrição postula:

Como no direito alemão, entre nós o registro é necessariamente constitutivo. Para a criação, transmissão, modificação e extinção de direitos reais imobiliários, é elemento essencial (*sine qua non*) e fundamental o registro no Registro de Imóveis (*Eintragung*), sendo chamado o caráter constitutivo do registro também de princípios da inscrição ou registro. (MELO, 2016, p. 116)

No ordenamento jurídico brasileiro, conforme se extrai do art. 1245 do Código Civil, adotou-se o sistema de título e modo, que concebe a aquisição de direitos reais imobiliários em dois momentos distintos, a saber: (i) um título aquisitivo, que estabelece obrigações e efeitos obrigacionais, e (ii) o acordo real implícito mais a inscrição no registro imobiliário, que conjuntamente consubstanciam eficácia real, gerando presunção relativa de validade e legitimidade.

3.2 O princípio da qualificação ou da legalidade

Com a apresentação do título para registro, o Registrador procede a um juízo de juridicidade, tendo por parâmetro as normas jurídicas aplicáveis ao negócio jurídico subjacente, às formalidades do título e sua viabilidade de aceder ao registro imobiliário, ou como preconizava o art. 215 do Decreto 4.857 de 1939, já revogado, o oficial verificará a legalidade e a validade do título, procedendo ao seu registro, se o mesmo estiver em conformidade com a lei.

O princípio da legalidade vincula a atuação do registrador à prática dos atos registrários (matrícula, registro ou averbação) com expressa previsão legal, bem como autorizá-la desde que o título esteja em consonância com o sistema jurídico, devendo ser verificado se existem quaisquer imperfeições (inexistência, nulidade ou anulabilidade) (KÜMPEL e FERRARI, 2020, p. 227).

Pode-se afirmar, dada a relevância dos efeitos e consequências geradas pela qualificação registral, tratar-se da essência da atividade registral imobiliária:

No registro de imóveis tem importância ainda maior, notadamente porque a publicidade registral, de natureza constitutiva dos direitos reais e, em alguns casos, declaratória, é consequência e efeito de um controle de legalidade que resulte positivo. Logo, o controle de legalidade é amplo e condição para a transmutação jurídico-real (KÜMPEL e FERRARI, 2020, p. 227).

3.3. O princípio do trato sucessivo

Segundo o princípio, também chamado de continuidade, deve existir:

uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio do transferente (CARVALHO, 1998. p. 285).

O princípio do trato sucessivo encontra fundamento no sentido de que ninguém pode conferir mais direitos do que tem (MELO, 2016, p. 173). O seu fundamento legal encontra-se previsto nos artigos 195 e 237 da Lei 6.015/73.

3.4. O princípio da especialidade ou determinação;

O princípio da especialidade, cujo fundamento é emprestado dos direitos de garantia, exige a clareza e detalhamento em todos os atos que recebem publicidade registral. Conforme ensina Marcelo Augusto Santana de Melo:

a necessidade de determinação ou certeza estende-se a todas as situações passíveis de registro; no entanto, existe maior relevância em três aspectos: a) a denominada especialidade objetiva, que concerte ao objeto da situação jurídica, que é o imóvel com todas as suas características [...]; b) a especialidade subjetiva, que diz respeito às pessoas titulares de direito ou poderes enunciados na situação jurídica, principalmente à completa identificação; c) a especialidade do negócio jurídico, exprimindo-se sua natureza, tipo contratual, extensão às condições que houver, bem como seu valor. (MELO, 2016, p. 173)

3.5.O princípio da disponibilidade.

Corolário do princípio da continuidade, o princípio da disponibilidade assenta-se na razão de que ninguém poderá transmitir o que não possui. Por força dos pressupostos desse princípio, deve-se respeitar a exata propriedade do alienante, mormente em seus aspectos quantitativos (MELO, 2016, p. 175).

3.6. Princípio da segurança jurídica

A segurança sempre foi uma das maiores necessidades da humanidade. De acordo com a pirâmide de Maslow (1943, p. 7), logo após as necessidades fisiológicas, consistentes em se alimentar e respirar, o ser humano necessita de uma estabilidade básica nas relações, de forma a ter condições para tecer um planejamento da sua vida.

A segurança jurídica, enquanto norma, sempre esteve presente ao longo da história, podendo ser observada desde o ano de 1215 com a Magna Carta, de João Sem Terra, onde se encontrava previsto que nenhum homem poderia perder a liberdade e a propriedade, senão conforme a *Law of the Land* (Lei da Terra).

Segundo Habermas (1997, p. 123), o direito se tornou mais acessível e cognoscível através das grandes codificações elaboradas no século XVIII:

As grandes codificações do século XVIII tornaram o direito em vigor acessível através de textos: e os princípios normativos contidos nos livros de códigos passaram a indicar as normas que deviam valer. Ou seja, eles formaram a base do exercício do direito.

Atualmente, o princípio da segurança jurídica pode ser considerado como um dos elementos estruturantes do Estado Democrático de Direito, presente tanto na Constituição da República de 1988, quanto em leis infraconstitucionais.

Depreende-se do preâmbulo constitucional, a previsão da segurança como um valor fundamental. Neste mesmo sentido, o inciso XXXVI do artigo 5º da Constituição

garante a proteção ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada, impedindo que situações já incorporadas na esfera do ser humano sejam alteradas.

Também podemos dizer que a Constituição, ao assegurar o direito a valores supremos como à vida, igualdade, liberdade, consciência e propriedade garantem, ao menos implicitamente, a segurança jurídica ao proporcionar o livre exercício e a garantia desses direitos fundamentais.

Portanto, a função da segurança jurídica é a de basicamente proporcionar a estabilidade e a certeza das relações jurídicas, sobretudo quando estas se encontram cada vez mais complexas na atual sociedade de massa, ao garantir o respeito aos direitos mais importantes para o ser humano.

Segundo José Afonso da Silva (2012, p. 195), o principal elemento da segurança jurídica consiste em possibilitar às pessoas ter o conhecimento antecipado das consequências pela prática de seus atos:

A temática deste número liga-se à sucessão de leis no tempo e à necessidade de assegurar o valor da segurança jurídica, especialmente no que tange à estabilidade dos direitos subjetivos. A segurança jurídica consiste no “conjunto de condições que tornam possível às pessoas o conhecimento antecipado e reflexo das consequências direta de seus atos e de seus fatos à luz da liberdade reconhecida. “Uma importante condição de segurança jurídica está na relativa certeza de que os indivíduos têm de que as relações realizadas sob o império de uma norma devem perdurar ainda quando tal norma seja substituída (2012, p. 195).

A segurança jurídica, nos moldes como é atualmente aplicada, materializa-se pelo princípio da legalidade, com a elaboração de leis pelos representantes escolhidos por seus eleitores. Entretanto, a legalidade formal não se mostra suficiente, devendo se atentar também para a sua adequação com todos os textos dotados de força constitucional.

Neste cenário, o Registro de Imóveis, criado justamente para atender aos anseios da segurança jurídica pela sociedade, ao manter registradas todas as transações imobiliárias, notadamente as transferências e as anotações de garantia como forma de assegurar o pagamento de um negócio jurídico, promove também o incremento da economia, com a livre circulação de riquezas e cumpre a sua função quando se submete à legalidade.

Vale salientar que um dos princípios da atividade registral imobiliária é justamente o da tipicidade, concretizado quando se verifica o cumprimento do princípio da legalidade, impondo ao registrador em toda a atuação, iniciando da análise da sua

competência e passando pela atividade registrária propriamente dita, examinar o título apresentado conforme a legislação de regência.

Ademais, a própria Lei nº 6.015, de 1973 (Lei de Registros Públicos) estabelece em seu artigo 1º que os Registros Públicos são estabelecidos para garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, pois em uma hipótese contrária os atos jurídicos poderiam ser objeto de fraudes praticadas por pessoas de má-fé, causadores de prejuízos e danos irreparáveis para os legítimos titulares.

Diversamente dos bens móveis onde a simples tradição basta para se aperfeiçoar a transferência da propriedade, os bens imóveis necessitam do ingresso do título no fôlio real, materializado pela matrícula, documento que individualiza o imóvel, com a sua localização, área, confrontações, além de todas as suas alterações dominiais.

De acordo com Pedro Elias Avvad (2006, p. 137), a vigente lei de registros públicos salvaguardou a segurança jurídica ao privilegiar a técnica do fôlio real, onde cada imóvel corresponde à uma matrícula:

A Lei de Registro Público modificou a sistemática do registro imobiliário, estabelecendo um registro próprio para cada imóvel, diferindo dos regulamentos anteriores que previam registro próprio para cada título, independentemente do número de imóveis que nele contivesse. O registro era efetuado pela transcrição do título, em ordem cronológica, podendo conter tal transcrição mais de um imóvel ou partes ideais. Pela atual legislação, optou-se pela adoção da técnica do folio real, que organiza a publicidade imobiliária por unidade predial. Se uma escritura se referir a dois imóveis, por exemplo, serão abertas duas matrículas uma para cada imóvel. (2006, p. 137)

Nos termos do artigo 228 da Lei de Registros Públicos, aberta a matrícula, por ocasião do primeiro registro do imóvel, serão feitos no corpo do documento, à medida em que se operar o seu tráfico jurídico, o registro ou a averbação, conforme estabelecido no artigo 167 da mesma lei:

Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I – o registro:

[...];

II – a averbação: (BRASIL, 1973)

Enquanto o registro se refere à prática de atos que visem criar ou transmitir direitos reais sobre imóveis através do seu ingresso na matrícula do imóvel, conforme estabelece o artigo 1227 e 1245 do Código Civil Brasileiro:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

[...]

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002)

A averbação se refere às modificações ocorridas no histórico dominial do imóvel, consideradas não substanciais, que objetivem alterar, retificar ou extinguir os dados presentes na matrícula ou no registro.

Portanto, a matrícula, o registro e a averbação, ao se constituírem como um retrato fidedigno da propriedade imóvel e do tráfico jurídico correspondente, garantem que o Registro de Imóveis proporcione a segurança jurídica necessária, sobretudo no mundo atual, quando as relações jurídicas têm se mostrado cada vez mais complexas.

3.7. Princípio da publicidade

Feitas as considerações sobre a matrícula do imóvel que, juntamente com o registro e a averbação, são instrumentos necessários para assegurar o cumprimento do princípio da segurança jurídica, vale destacar também a existência de outro princípio, o da publicidade, diretamente relacionado com a atividade registral.

Os princípios da segurança jurídica e da publicidade estão umbilicalmente ligados. Não há como se assegurar a segurança de determinado instituto jurídico sem que seja garantida a publicidade de seus atos, tampouco se garante a visibilidade de um ato sem que se observe a necessidade de salvaguardar a segurança.

A publicidade registrária é derivada da publicidade da Administração Pública, esta considerada como princípio expresso na Constituição da República. Nas duas hipóteses, a ausência da visibilidade de um ato jurídico pode dificultar a possibilidade do cidadão e dos órgãos de controle de fiscalizar os atos de natureza pública ou privada.

A origem da publicidade registral é remota. O registrador espanhol Luis Fernandes Del Pozo (2003) entende que uma peça encontrada no Egito, onde se retratava uma compra e venda entre Serefka (adquirente) e Tity (vendedor), ocorrida no ano de 2500 a.C. é o relato mais antigo da publicidade, enquanto outros entendem que a sua origem remontam à

Grécia Antiga, onde a hipoteca era gravada como uma pedra (horos) afixada no terreno gravado, com a menção do valor da dívida e o nome do credor.

No Brasil, segundo Jether Sottano (2021), a publicidade registral teve a sua origem através do Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846, que instituiu o Regulamento para o Registro Geral das Hipotecas, nascendo assim, àquela época, o Cartório de Registro de Hipotecas.

Desde então, é da natureza dos serviços registrais imobiliários conferir, em regra, ampla publicidade dos atos à população, facilitando o acesso aos registros efetuados às pessoas legitimadas a obterem tal informação, salvo nas hipóteses de sigilo impostos pela legislação, conforme previsto no artigo 30, inciso XII, da lei 8935/94, que trata do regime geral da atividade notarial e registral:

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

[...]

XII - facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas;(BRASIL, 1994)

Nesta toada, no cumprimento do princípio da publicidade dos atos registrais, onde se objetiva conferir amplo conhecimento dos registros públicos à população, as Serventias Extrajudiciais promovem a efetivação do Estado Democrático de direito, adotado expressamente pela atual Constituição da República, uma vez que as informações públicas ali inscritas são oriundas e pertencentes à população.

O próprio inciso XXXIII do artigo 5º da Carta da República assevera que “todos tem o direito de receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral”(BRASIL, 1988). Tal preceito visa assegurar à população a cognoscibilidade dos atos do Poder Público, de formar a garantir o controle dos atos estatais, não mais sujeitos à qualquer forma de ocultação.

Segundo Ricardo Dip:

Consiste o registro imobiliário, sob o aspecto institucional, em um sistema de publicidade provocada e estável de situações jurídicas prediais, que opera mediante inscrição de fatos jurídicos (lato sensu), e cuja finalidade é a de assegurar, formalmente, determinados interesses da comunidade. O registro imobiliário está voltado às exigências da segurança estática do domínio e direitos reais menores sobre os imóveis e da segurança dinâmica do comércio e do crédito predial(2005, p. 62).

Uma vez inscrito o negócio jurídico no Registro de Imóveis, a respectiva publicidade traz a presunção absoluta de que aquela informação encontra-se disponível para o conhecimento de todos, além da presunção relativa de que aquele ato é dotado dos atributos da existência, validade e eficácia.

Segundo Carlos Ferreira de Almeida (1996, p. 254), ao demandar ao titular do domínio o ônus de proceder ao registro, em contrapartida a publicidade deve garantir uma proteção jurídica em face de qualquer eventualidade que viesse a existir:

É certo que a publicidade é instituto de terceiros, criado mento para a sua protecção, e a presunção absoluta de conhecimento pode actuar contra eles. Veja-se porem que, constituindo um pesado ônus para o titular da situação a registrar, redundaria, ou poderia redundar, em grave injustiça, se, depois de cumprido esse ônus, o titular da situação não estivesse ainda protegido contra qualquer eventualidade e pudesse surgir alguém a pretender que o facto registrado lhe fosse inoponível, por não ter tido dele um conhecimento real (1996, p. 254).

Desta feita, ao possibilitar que a população tenha amplo conhecimento das particularidades de determinado bem imóvel, também assegura ao titular do direito a prerrogativa de manejar todas as ações juridicamente possíveis, com o intuito de impedir que terceiros tentem ou restrinjam o livre exercício da sua propriedade.

Neste contexto, percebe-se que o Cartório de Registro de Imóveis ao oferecer a cognoscibilidade das informações constantes da matrícula auxilia na efetivação do princípio da segurança jurídica, ao garantir o respeito das liberdades civis e garantias fundamentais, sobretudo o exercício do direito de propriedade, elementos estruturantes do Estado Democrático de Direito.

4. Conclusão

Em resposta ao problema apresentado na introdução, apontou-se inicialmente a relevância dos serviços prestados pelo Registro de Imóveis, função pública delegada ao particular, de acordo com expressa previsão constitucional.

No Estado Democrático de Direito, onde vigem os princípios republicanos, da democracia e de respeito aos direitos fundamentais, a segurança jurídica e a transparência adquirem uma maior importância, na medida em que possibilitam à população terem ciência e decidirem sobre o que é melhor para a vida de cada membro.

As Serventias Extrajudiciais, ao cumprirem com a sua função, observam necessariamente a aplicação destas normas, juntamente com os demais princípios registrares imobiliários, como o da inscrição, da qualificação, do trato sucessivo, da especialidade e da disponibilidade, que reforçam o viés democrático destas instituições.

A segurança jurídica, mais especificamente nos Registros de Imóveis, é concretizada com a aplicação do princípio da legalidade, ao se manterem registrados todo o tráfico jurídico relativo a um imóvel, seja pela transferência da titularidade, ou pelas anotações de garantia.

Complementa a segurança jurídica, o princípio da publicidade, sem o qual de nada adiantaria manter registrado todo o histórico de determinado imóvel, sem que estes dados possam ser disponibilizados para o Poder Público e a população, quando interessados em conhecer a situação jurídica predial.

Conclui-se após o estudo que os objetivos propostos foram alcançados, pois foi demonstrado que o Registro de Imóveis, ao dispor de todas as informações relativas ao tráfico imobiliário, é um importante instrumento para a concretização do Estado Democrático de Direito.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. Coimbra: Almedina, 1966. p. 254.

ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário**. São Paulo: Malheiros, 2011.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

BRASIL. **Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939**. Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [1939]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D4857impressao.htm. Acesso em 12 de jan. de 2.020.

BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1973]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 12 de jan. de 2.020.

BRASIL. **Lei 8.934, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, [1994]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm. Acesso em 12 de jan. de 2.020.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em 12 de jan. de 2.020.

DEL POZO, Luis Fernández. **La propiedad inmueble y el registro de lapropiedad em eEgiptoFarónico.** Madrid. Colégio de Registradores da Espanha, 2003.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de imóveis: (vários estudos).** Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris, 2005.

GOMES CANOTILHO, J. J.; MENDES, G. F.; SARLET, I. W. **Comentários à Constituição do Brasil.** 2a. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. v. 1

HABERMAS, Jürgen. *O Estado Democrático de Direito – uma amarração paradoxal de princípios contraditórios?* In. Era das Transições. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 2003.

KÜMPEL e FERRARI, 2020, Tratado Notarial e Registral. Vol. 5, 1ª edição. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 227.

LEAL, Rosemiro Pereira. **Processo como teoria da lei democrática.** Fórum: Belo Horizonte, 2017. 2ª edição. p.320

LEAL, R. P. **Teoria Geral do Processo: primeiros estudos.** 14. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018.

MASLOW, A. H. **A Theory of Human Motivation.** York University, Toronto, Ontario, 1943.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo.** 34ª edição. São Paulo: Malheiros Editores, 2019.

SCOTTI, G. et al. **Teoria Discursiva do direito.** Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017.

SILVA, José Afonso. **Curso de direito constitucional Positivo.** 41. ed. edição. São Paulo: Malheiros Editores, 2017. p. 436.

SOTTANO Jether. **Conhecer a história de sua instituição de trabalho pode não ser um dever, mas é uma curiosidade dignificante a ser satisfeita.** Disponível em: <http://www.4risp.com.br/historia.aspx>. Acesso em 03 fev. 2021.

SOTTO MAYOR, Maria Clara Pereira de Sousa de Santiago. Invalidez e Registo. A proteção do terceiro adquirente de boa-fé. Coimbra: Almedina, 2010. p.238