

INTRODUÇÃO

A Constituição Federal apresenta no artigo 236 que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.” (BRASIL, 1988). Como adendo ao dispositivo está o artigo 3º da Lei n. 8.935/94, que possui a capacidade de regulamentar o artigo 236 da Constituição Federal que antecipa o seguinte: “art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”¹

O trabalho praticado pelo registrador imobiliário é apresentado no artigo 12² da Lei n. 8.935/1994 (BRASIL, 1994) e destaca Loureiro (2019, p. 546):

O registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro. O registrador tem o dever de prestar os serviços a seu cargo de modo adequado, observando rigorosamente os deveres próprios da delegação pública em que estão investidos, a fim de garantir a autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas. (Arts. 1, 12 e 30, II, da LNR).

Desta forma, é possível que o direito registral imobiliário seja estabelecido como o lado específico do direito de registros públicos que se preocupa com o grupo de princípios e normas que buscam conter o trabalho do oficial de Registro de Imóveis e a organização e funcionamento das instituições do Estado que deve acolher os posicionamentos e documentos relacionados aos direitos reais a respeito dos bens imóveis ou aqueles que os afetam, bem como as formas e resultados dos respectivos registros e os efeitos deles decorrentes. (LOUREIRO, 2019, p. 547). Assim, podemos finalizar através dos ensinamentos de Loureiro (2019, p. 547) sobre o Direito Registral Imobiliário que ele

[...] tem por objeto a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando à proteção dos titulares de tais direitos reais (publicidade estática) e também a garantia do tráfico jurídico dos bens imóveis (publicidade dinâmica). Destarte, a razão de ser do Direito registral é diminuir

¹ “[...] os serviços notariais e de registros são recebidos pelo particular por meio de delegação. Delegar consiste em atribuir atividade própria da administração a um ente privado ou público. Assim, conclui-se, pela análise dos referidos textos, que as atividades notariais e registrais são públicas por excelência, sendo exercidas, contudo, em caráter privado, por particulares investidos na função pública por delegação. Dito de outra forma, hoje predomina o entendimento de que a natureza da atividade é de serviço público, mas sua gestão é particular.” (SERRA; HIPÓLITO SERRA; 2016, p. 13)

² “Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.” (BRASIL, 1994)

o risco dos adquirentes de imóveis ou direitos a eles relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente, diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo imóveis.

Como podemos ver, a publicidade apresentada pelo autor, vista aqui como o Princípio da publicidade e que começa a abordagem sobre os efeitos da atividade registral a ser tratada no desenvolvimento deste texto, podemos dizer que possui o objetivo de outorgar segurança à diversas relações jurídicas, considerando que afirma a todos a compreensão do teor do acervo das serventias e assegura sua oponibilidade em relação a terceiros, sendo este o seu marco característico. Aqui no Brasil isso ocorre através de certidão, a intitulada publicidade formal ou indireta (DEBS, 2018, p. 599).

Tratando-se do registro de imóveis de maneira direta apresentam Serra e Hipólito Serra (2016, p. 164) “pelo princípio da publicidade todos os atos inscritos no registro de imóveis tornam-se públicos e somente sua inscrição faz com que estes atinjam a publicidade almejada perante terceiros.”

DESENVOLVIMENTO

Assim como foi dito na introdução e será tratado mais detalhadamente neste tópico, o registro de imóveis exige a necessidade de uma instituição de natureza jurídica preparada e supervisionada pelo ente estatal e que faz proclamas oficiais no que se refere a assuntos de ordem jurídica sobre a propriedade e suas transformações.

Desta forma, o que se busca introduzir em determinados pontos e ratificar em outros nesta seção é a importância e os impactos resultantes da atividade do registro de imóveis em toda a sociedade, principalmente na segurança jurídica prestada às operações imobiliárias.

As atividades do registro de imóveis no Brasil, assim como outros serviços notariais e de registro, buscam garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos e negócios jurídicos celebrados diariamente pela sociedade. (LOUREIRO, 2019, p. 546). Assim, é clara a doutrina de Serra e Hipólito Serra (2016, p. 16):

Qualquer sistema de registro, seja imobiliário, de empresas, ou de qualquer outra natureza, tem, como fim último, conferir segurança jurídica ao setor que tutela. No caso de registro de imóveis brasileiro, a segurança que se busca é a estática, ou seja, a do titular dos direitos referentes a determinado imóvel, sendo atribuição do tabelião a tutela da segurança jurídica dinâmica (do adquirente). Para atingir tal finalidade remota, vale-se da publicidade, a qual é

a finalidade próxima do registro. Inscrevendo fatos juridicamente relevantes e publicando direitos, presumidamente conhecidos de todos, é que se busca conferir segurança jurídica ao sistema registral imobiliário.

É possível encontrar a competência do registro de imóveis na legislação de maneira sucinta no artigo 172³ da Lei n. 6.015/73 (BRASIL, 1973), conhecido também como Lei dos Registros Público. Portanto, pode-se assegurar que o registro de imóveis é a instituição que possui competência para a construção e conservação do assento dos dados ligados aos direitos reais previstos na legislação pátria, assim como das demais informações cuja inscrição⁴ a lei determinar para fins de publicidade (SERRA; HIPÓLITO SERRA; 2016, p. 16).

Tratando-se do princípio da inscrição, reconhecido no artigo 172, podemos ver que a transferência do direito de natureza real por ato *inter vivos* ocorre somente mediante o registro do título translativo no registro de imóveis. Assim, “a constituição, transmissão, alteração ou o fim dos direitos reais sobre imóveis só se operam entre vivos, mediante sua inscrição no registro.” (DEBS, 2018, p. 1.061).

Ainda, seguindo as ideias de Afrânio de Carvalho (1976), o princípio da inscrição possui duas perspectivas: a primeira sendo constitutiva, à medida que está relacionada com o nascimento do fôlio real; e a segunda, declarativa, que busca efetuar a publicação dos atos jurídicos para que produzam seus efeitos, tutelando o patrimônio alcançado pelo ato de registrar. Com isso, fica declarado o posicionamento do Conselho Superior da Magistratura sobre o princípio da inscrição (DEBS, 2018, p. 1.062):

Como é elementar, em nosso direito positivo a aquisição da propriedade imóvel não se adquire *solu consensu*. Gera o contrato tão somente um direito de crédito, também denominado de direito pessoal. Tem o registro, no caso, efeito constitutivo, criador do direito real de propriedade. Em termo diversos, a criação, extinção ou transmissão de direitos reais sobre bens imóveis só se operam por ato *inter vivos*, mediante inscrição no registro (princípio da inscrição). Inviável, diante do acima exposto, sustentar, em nosso sistema jurídico, que a ulatimação do contrato gera direito adquirido à transmissão da propriedade imobiliária no registro. Isso porque a mutação jurídico-real é um ato complexo (título somado a registro), que somente gerará direito adquirido

³ “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, "intervivos" ou " mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.”

⁴ “Inscrição é a inserção de dados no registro imobiliário, que em nossa sistemática atual, resumidamente, se faz por atos de registro, por atos de averbação ou pela abertura de novas matrículas. No entanto, tais atos não esgotam a competência do Registro de Imóveis, que pratica uma série de outros, como assentamento em livros diversos (ex.: aquisição de imóveis rurais por estrangeiro), expedição de certidões, notificação (nas hipóteses expressamente previstas em lei) etc. Inscrição pode se referir também a uma das classificações dos sistemas registraes.” (SERRA; HIPÓLITO SERRA; 2016, p. 16)

se decorrido por inteiro, com todos os seus elementos constitutivos, na pendência da lei é contemporânea.

Sendo assim, o registro de imóveis representa a execução do cadastro da propriedade imobiliária, que evidencia seu cenário atual e através dele são efetuadas todas as mudanças, alterações e extinções dos direitos referentes ao imóvel. Trata-se do arcabouço concentrado de todas as informações relacionadas a propriedade imobiliária, definida pela publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de cunho jurídico (DEBS, 2018, p. 1.061).

Com isso, pode-se aumentar a capacidade do registro de imóveis para incluir a organização, a conservação e o controle do ingresso de atos no fôlio real. Este controle acontece através da análise da legalidade dos títulos e da conformação do ato que se objetiva inscrever aos requisitos e exigências de ordem normativa, que é nomeado como qualificação registral (SERRA; HIPÓLITO SERRA; 2016, p. 17).

O artigo 1.227⁵ do Código Civil (BRASIL, 2002) traz um dos pilares jurídicos do registro de imóveis apontando certa diferença entre o modo de aquisição dos bens imóveis em relação aos bens móveis, que ocorre pela simples tradição, isto é, entrega do bem, mas no caso de bens imóveis a aquisição ocorre somente após o registro (DEBS, 2018, p. 1.061).

Fora isso, o Código Civil trata no artigo 1.225⁶ os direitos reais (BRASIL, 2002). Porém, é de grande importância ressaltar que esse rol não é taxativo, ou seja, não exaure a existência de outros direitos, desde que positivados, como por exemplo, a alienação fiduciária (DEBS, 2018, p. 1.061).

Assim, precisamos ressaltar que a competência do registro de imóveis é consagrada com a avaliação da Legalidade⁷ do título, forma pela qual são confirmados se o mesmo possui todas as condições para que venha a ser formalizado no assento

⁵ “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.” (BRASIL, 2002)

⁶ “Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007); XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017); XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)”

⁷ “[...] não basta a inscrição para que o título tenha acesso ao Registro de Imóveis. É preciso que o título seja válido e perfeito, de forma que antes que se proceda ao registro, o documento deve passar por um exame de qualificação por parte do registrador. Em outras palavras, a validade do registro depende da validade do negócio jurídico que lhe dá suporte.” (LOUREIRO, 2019, p. 594)

imobiliário. Portanto, é fundamental para que determinada relação formalizada por aquele ato registral tenha segurança jurídica.

Isto significa que, “para que o título seja válido e perfeito e dê ensejo ao registro, não basta a inscrição. É necessário que o documento passe por um exame de qualificação por parte do registrador.” (DEBS, 2018, p. 602). É importante ressaltar que os títulos judiciais precisam passar pela qualificação registral.

Por causa de uma limitação física e também pelo objeto do texto, não será possível tratar todos os princípios do Direito Registral, contudo e encaminhando este ensaio para o final, o princípio que merece destaque, com toda certeza, é o da Segurança Jurídica pois a Constituição Federal de 1988 o consagra em seu rol de direitos e garantias fundamentais do artigo 5º, inciso XXXVI, dando a ele o caráter de direito fundamental e garantia a população de todo o país.

Em relação à atividade registral, o princípio da Segurança Jurídica como destacam Serra e Hipólito Serra (2016, p. 140) acontece dessa maneira:

No âmbito dos Registros de Imóveis, a segurança jurídica garante a estabilidade das relações elencadas dentro de sua esfera de atribuição, contribuindo para a pacificação social por meio da prevenção de litígios envolvendo estes atos. Fortalece ainda a economia, na medida em que a segurança trazida pelo sistema registral reflete na efetividade das garantias reais oferecidas no mercado, o que leva a uma queda nas taxas de juros em virtude do grau de recuperação dos valores ofertados com a execução das referidas garantias.

Conseguimos separar o princípio da Segurança Jurídica dentro das Serventias Imobiliárias em duas categorias. A primeira pode ser verificada através da chamada segurança jurídica dinâmica, que fica evidenciada quando o comparador de um imóvel mostra seu título junto ao registro de imóveis e, dessa forma, garante todos os benefícios decorrentes do direito registrado (SERRA; HIPÓLITO SERRA; 2016, p. 140).

A segunda modalidade é intitulada Segurança Jurídica estática e busca ter a garantia assegurada pela estabilidade dos direitos reais que decorre da regulamentação e observância do arcabouço jurídico no que diz respeito a esses direitos (SERRA; HIPÓLITO SERRA; 2016, p. 140).

Em síntese, a sociedade recebe a segurança jurídica em suas operações imobiliárias quando tem no registrador a execução efetiva de uma das principais atribuições deste: o exame de legalidade. Literalmente, analisar se aquele negócio jurídico que está sendo objeto de registro ou averbação na matrícula do imóvel está apto para tanto.

Além disso, o conhecido e bastante real “quem não registra não é dono”, embora seja tema para outro artigo, dada sua importância e merecimento de abordagem em minúcias, vale ser citado para enfatizar que é somente com o registro (registro ou averbação) do ato na matrícula do imóvel que o ato ganha eficácia perante terceiros e, a título de exemplo, citando o ato mais comum nos assentos registrais, a compra e venda, é no momento do registro pelo registro de imóveis, que perante todos, o indivíduo realmente se torna dono.

CONCLUSÃO

A título de considerações finais importante consignar que a atividade registral é de grande importância para a população enquanto instituição que cuida da propriedade imobiliária e enfrentou várias mudanças desde o descobrimento do Brasil, assim sendo importante ressaltar como grandes marcos o sistema das sesmarias e o registro de hipotecas, que sem prejuízo dos demais sistemas e normativas que os sucederam, representaram avanços no que diz respeito a publicidade de registro e o incentivo a concessão de crédito no país.

Tratando-se da Lei n. 6.015/73, nomeada Lei dos Registros Públicos, é possível concluir que foi o diploma legal divisor de águas do sistema, já que buscou apresentar em somente uma lei todas as diretrizes para o sistema registral brasileiro, representando o principal norte do Código Civil de 2002, que destacou a proteção dos direitos reais dos brasileiros.

Ademais, foi possível auferir que sendo a atividade registral exercida em caráter privado com delegação a um particular, fiscalizada pelo ente estatal, tem como principal o objetivo de assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos celebrados diariamente pela sociedade.

Para tal, a atividade registral faz uso de vários princípios norteadores, sendo digno de destaque neste artigo o princípio da segurança jurídica, cercado pelos princípios da legalidade e publicidade, enquanto determinante para as operações imobiliárias no Brasil e proporcionada exclusivamente pelos registros de imóveis.

Finalmente, imperioso consignar que este ensaio não desconsidera, mas deixa de discutir possibilidades de relativização desses princípios que por acaso possam ser encontradas pelo leitor em julgados dos mais diversos tribunais deste país, em razão de seu objetivo que é tão somente enfatizar e justificar a imprescindibilidade do registro de

imóveis no Brasil quando o objetivo é encontrar segurança jurídica nas operações imobiliárias.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 07 nov. 2020.

BRASIL. Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em 07 nov. 2020.

BRASIL. Lei n. 8.935 DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994. Lei dos Cartórios. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm> Acesso em: 08 nov. 2020.

BRASIL. Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> acesso em: 07 nov. 2020.

DEBS, Martha El. **Legislação Notarial e de Registros Públicos:** comentadas, doutrina, jurisprudência e questões de concursos. Salvador: JusPodivm, 3ª ed., 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** 10. ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

SERRA, Márcio Guerra; HIPÓLITO SERRA, Monete. **Registro de Imóveis I:** parte geral. Christiano Cassetari (coordenação). São Paulo: Saraiva, 2016, 2ª ed.