

FUNDAÇÃO DE ENSINO “EURÍPIDES SOARES DA ROCHA”
CENTRO UNIVERSITÁRIO EURÍPIDES DE MARÍLIA – UNIVEM
CURSO DE DIREITO

RENAN KIRIHATA

A SEGURANÇA JURÍDICA E O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO

MARÍLIA
2015

RENAN KIRIHATA

A SEGURANÇA JURÍDICA E O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso de Direito da Fundação de Ensino “Eurípides Soares da Rocha”, mantenedora do Centro Universitário Eurípides de Marília – UNIVEM, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientadora: Prof^ª Aline Storer.

MARÍLIA
2015

KIRIHATA, Renan

A Segurança Jurídica e o Sistema Registral Imobiliário / Renan Kirihata, orientadora Prof. Ms.: Aline Storer. Marília, SP: [s.n.], 2015.

70 f.

Trabalho de Curso (Graduação em Direito) - Curso de Direito, Fundação de Ensino "Eurípedes Soares da Rocha", mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília - UNIVEM, Marília, 2015.

1. Registro de Imóveis. 2. Segurança Jurídica. 3. Direito Notarial e Registral. 4. Registros Públicos.

CDD: 342.1136



FUNDAÇÃO DE ENSINO "EURÍPIDES SOARES DA ROCHA"

MANTENEDORA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO EURÍPIDES DE MARÍLIA – UNIVEM

Curso de Direito

Renan Kirihata

RA: 47053-8

A Segurança Jurídica e o Sistema Registral Imobiliário.

Banca examinadora do Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao Programa de Graduação em Direito da UNIVEM, F.E.E.S.R, para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Nota: 10 (dez)


ORIENTADOR(A):


Aline Storer

1º EXAMINADOR(A):


Luís Vieira Carlos Júnior

2º EXAMINADOR(A):


Giovanna Rossetto Magaroto Cayres

Marília, 02 de dezembro de 2015.

DEDICATÓRIA

Para Lalá, Lelê e Lili, mulheres da minha vida

Aos avôs e avós das minhas filhas, que sempre me apoiaram nessa caminhada

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por ter me dado saúde e disposição para ter chegado até aqui. Agradeço à Li, minha esposa, pelo apoio incondicional em todos os momentos. Agradeço às minhas filhas, Lalá e Lelê, pela alegria que sempre despertam ao seu redor. Agradeço aos meus pais, que me ensinaram o valor do estudo e do trabalho. Agradeço ao meu trabalho como servidor público, cujos proventos permitiram o custeio deste curso. Agradeço aos professores, pela paciência ao responderem às minhas infindáveis questões. Agradeço à UNIVEM, que cumpriu o seu mister ao promover um curso de excelência. Agradeço à administração da faculdade, por sempre bem conduzi-la. Agradeço ao Diretório Acadêmico de Direito, por lutar pelos seus associados. Enfim, agradeço a todos que direta ou indiretamente participaram comigo em algum momento nesta longa caminhada.

A diferença entre o sonho e a realidade é a quantidade certa de tempo e trabalho

- William Douglas

"O tabelião é o inestimável antídoto da demanda. Genuíno produto da primitiva civilização é o seguro paládio da família e o mudo penhor do lar doméstico.

Escrevendo o instrumento com toda individuação e pureza ele embarga o subterfúgio do pactuante malversor que projeta envolver o outro nos sinuosos meandros da chicana imprevista.

Confidente de todos os erros, de todos os segredos, ele aconselha a justa reparação pelo cumprimento da obrigação, pelo pagamento devido, pela restituição, pela esmola, pelo legado.

Em todas as nações, mesmo nas épocas menos iluminadas, o tabelião tem merecido peculiar distinção dos poderes públicos.

Na própria Roma o escravo investido daquele cargo gozava de prerrogativas recusadas aos outros de seu estado.

*CARLOS MAGNO colocou-o ao lado da magistratura.
Os países novos dão-lhe o atributo da nobreza.*

Se o juiz põe fim à lide pela decisão, cruel para um e propícia para outro - chorando aquele e rejubilando-se este -, o tabelião, com traços de inocente pena, sem sorrisos e sem lágrimas da parte ou absorve o litígio resolvendo-o antes de incidir na tela judiciária ou apaga, pela quitação, os funestos vestígios.

Um bom tabelião exerce o benéfico influxo nos destinos dos povos".

- OLIVEIRA MACHADO, Novíssima Guia Prática dos tabeliões

KIRIHATA, Renan. **A segurança jurídica e o sistema registral imobiliário**. 2015. 70 f. Trabalho de Curso (Bacharelado em Direito) – Centro Universitário Eurípedes de Marília, Fundação de Ensino “Eurípedes Soares da Rocha”, Marília, 2015.

RESUMO

A presente monografia trata acerca da temática inerente à segurança jurídica e o sistema registral imobiliário. É feita uma breve descrição histórica do sistema registral imobiliário desde o descobrimento do Brasil até a atualidade, bem como tecidas considerações sobre os institutos atuais da posse e propriedade. No segundo capítulo, é examinado o registro em si, partindo da mecânica do registro visto como um processo bifásico e terminando com a análise dos principais princípios apontados pelo direito positivo, doutrina e jurisprudência. No terceiro capítulo é explorada a questão da segurança jurídica estática e dinâmica, e à vista de todo o escorço teórico previamente construído, são analisados dois casos envolvendo a segurança jurídica no sistema registral imobiliário.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Segurança Jurídica. Direito Notarial e Registral. Registros Públicos.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
CAPÍTULO 1 – A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO	11
1.1 – Histórico do Sistema Registral Imobiliário Brasileiro.....	11
1.2 – Posse e Propriedade: Estatuto Jurídico Atual	16
CAPÍTULO 2 – DO REGISTRO DO IMÓVEL	21
2.1 – O Registro do Imóvel Visto como um Processo Bifásico: a Passagem do Nível do Direito Pessoal para o Direito Real	21
2.2 – Dos Princípios Notariais e Registrais Imobiliários.....	22
2.2.1. Princípio da dignidade da pessoa humana	25
2.2.2. Princípio da presunção de veracidade ou legitimidade, da fé pública, da autenticidade e da oficialidade	25
2.2.3. Princípio da independência jurídica do notário e do registrador	29
2.2.5. Princípio da legalidade.....	31
2.2.6. Princípio da instância ou rogação	35
2.2.7. Princípio da territorialidade	36
2.2.8. Princípio da concentração	38
2.2.9. Princípio da unitariedade	40
2.2.10. Princípio da inscrição.....	42
2.2.11. Princípio da prioridade.....	43
2.2.12. Princípio da continuidade	45
2.2.13. Princípio da disponibilidade	47
2.2.14. Princípio da especialidade e princípio da determinabilidade.....	47
2.2.15. Princípio da publicidade e da eficácia	48
2.2.16. Princípios: conclusão	50
CAPÍTULO 3 – SEGURANÇA JURÍDICA DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO BRASIL	51
3.1 – Segurança Jurídica: Conceito	51
3.2 – Questões sobre a Segurança Jurídica no Registro de Imóveis.....	54
3.2.1. Matrícula de base física papel e os desafios do registro eletrônico (artigos 37 a 45 da Lei nº 11.977/09).....	54
3.2.2. Boa-fé objetiva, devidas diligências, princípio da concentração dos atos na matrícula, inovações da Lei nº 13.097/15, do Novo Código de Processo Civil e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB	60
CONCLUSÃO	66
REFERÊNCIAS	68

INTRODUÇÃO

Segundo preceito constitucional, os serviços notariais e de registro devem ser exercidos em caráter privado, por delegação do poder público, sendo que o ingresso na atividade notarial e de registro dependerá de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou remoção, por mais de 6 meses.

Esses serviços são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. 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.

Os titulares de serviços notariais e de registro são os: I – tabeliães de notas; II – tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos; III – tabeliães de protesto de títulos; IV – oficiais de registro de imóveis; V – oficiais de registro de títulos e documentos civis das pessoas jurídicas; VI – oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdição e tutelas; VII – oficiais de registro de distribuição.

Os oficiais de registro de imóveis são responsáveis pela guarda e manutenção das matrículas, onde reside o histórico de propriedade do imóvel. Realizam o registro e as averbações dos títulos que de alguma forma repercutem na esfera de direitos de imóveis sujeitos à sua circunscrição.

Por outro lado, compete aos notários formalizar juridicamente a vontade das partes e intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo.

A atividade notarial e registral visa dar segurança, atribuindo autenticidade e eficácia aos atos e negócios jurídicos praticados. Causas que eivam os atos de nulidade ou anulabilidade atacam frontalmente o cerne, a finalidade e a justificativa de existência de todo o sistema de registros públicos.

O tabelião de notas e o oficial de registro de imóveis, como delegados do Poder Público, devem obedecer estritamente ao princípio da legalidade estatuído no art. 37 da Constituição Federal. Além disso, por estarem sujeitos ao poder disciplinar e regulamentar do Poder Judiciário, devem obedecer às resoluções emitidas por este.

A propriedade imobiliária é uma das espinhas dorsais do sistema de produção capitalista. Historicamente, a necessidade da criação e aprimoramento do registro de imóveis tem estrita relação com a necessidade de garantias que o sistema financeiro impôs aos tomadores de crédito.

Destarte, é de todo importante investigar a questão da segurança jurídica atinente ao sistema registral imobiliário. Assim sendo, propõem-se os seguintes problemas de pesquisa. Primeiro, há segurança jurídica em relação aos imóveis já devidamente registrados no Ofício de Registro de Imóveis competente? Segundo, há segurança jurídica no processo de alienação de imóveis no Brasil? Terceiro, existem práticas que podem tornar mais segura a transação imobiliária?

Ante as questões formuladas, tomamos como respostas provisórias as seguintes hipóteses, que deverão ou não ser confirmadas com a conclusão da pesquisa: o sistema registral confere alto grau de segurança jurídica aos imóveis já devidamente registrados (segurança jurídica estática); o sistema registral e notarial asseguram alto grau de segurança na transação imobiliária (segurança jurídica dinâmica); é possível aperfeiçoar o sistema, aumentando a segurança estática e dinâmica.

O objetivo do presente trabalho é investigar a questão da segurança jurídica em relação à propriedade imobiliária no Brasil. Para alcançar o objetivo geral, são estabelecidos três objetivos específicos: traçar aspectos iniciais sobre a propriedade imóvel no sistema jurídico brasileiro, com foco na aquisição da propriedade imobiliária; abordar o contexto e a disciplina do sistema de registro de imóveis no Brasil; analisar questões práticas envolvendo a segurança jurídica no registro de imóveis.

Para alcançar estes objetivos, o presente trabalho foi dividido em capítulos. No primeiro capítulo discorre-se sobre a propriedade imóvel no sistema jurídico brasileiro. No segundo capítulo, é explorado o sistema de registro de imóveis no Brasil. No terceiro capítulo são feitas reflexões acerca da segurança jurídica da propriedade imobiliária, e analisadas duas questões práticas com o escorço teórico previamente construído. Por fim, são compiladas as conclusões da presente pesquisa.

CAPÍTULO 1 – A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

1.1 – Histórico do Sistema Registral Imobiliário Brasileiro

Pode-se tomar como ponto de partida para a análise do sistema registral imobiliário brasileiro o descobrimento do Brasil, datado de 22 de abril de 1500. É a partir dessa data que conjectura-se acerca de um ordenamento jurídico do tipo ocidental, pois antes disso não existia um Estado organizado. "A história da propriedade imobiliária do Brasil iniciou-se com o descobrimento, passando todas as terras ao domínio público (o descobridor adquiriu sobre o território o título originário da posse)" (SOUZA 2011, p. 50).

Após o descobrimento, não houve interesse imediato de Portugal pelo Brasil. Para viabilizar a colonização do Brasil, foi utilizado o instituto português das sesmarias, área de dez léguas dadas aos capitães. As doações eram reguladas pelas Ordenações do Reino e registradas em livro próprio. O sistema teve fim com a independência do Brasil, em 1822 (SOUZA, 2011, p. 50).

Todavia, com o desenvolvimento do sistema econômico, o controle dos imóveis necessitou de um sistema que permitisse aos bancos conceder empréstimos tendo como garantia os imóveis. "Surge, então, a primeira lei brasileira que cuida de registro de direito real, a Lei Orçamentária n. 317, de 21-10-1843, regulamentada pelo Decreto n. 482, de 14-11-1846, criando o registro geral de hipotecas" (SOUZA, 2011, p.51).

A finalidade precípua na gênese do registro de imóveis foi garantir a publicidade das hipotecas, de forma a permitir um sistema de garantias estável e seguro. Daí a necessidade de dar publicidade às hipotecas, de forma que os credores tivessem certeza da existência, validade e eficácia de seus direitos reais de garantia (LOUREIRO, 2014).

Todavia, o sistema não era satisfativo, visto que nem todas as transmissões eram objeto de registro. O registro de hipotecas teve como objetivo evitar que o devedor oferecesse a mesma garantia em mais de um empréstimo. Assim sendo, atendia aos fins dos bancos, mas não era um sistema de registros completo.

Em 1850 foi instituído o registro paroquial, historicamente chamado de o registro do vigário. Esse registro era declaratório: a pessoa comparecia perante o vigário local e declarava a sua propriedade, que então era objeto de registro. Aponta Souza (2011, p. 51):

Em 18-9-1850 foi editada a Lei n. 601, discriminando os bens do domínio público dos bens do particular, instituindo a Repartição Geral das Terras Públicas, e conferindo ao governo a atribuição de incumbir "a sua execução às autoridades que julgar convenientes". A função foi, então, entregue ao clero, no que ficou conhecido como Registro do Vigário ou registro paroquial. O referido registro não partia dos elementos constantes dos livros de registros das sesmarias, mas dependia da iniciativa das partes interessadas, bastando-lhes provar que se achavam ocupadas por posses. Vale dizer: não estabeleceu qualquer continuidade no registro da propriedade imobiliária.

Após, em 1864 foi criado o registro geral.

O conselheiro Nabuco de Araújo, então Ministro da Justiça, apresentou em julho de 1854 um projeto de lei hipotecária à Câmara dos Deputados, projeto convertido na Lei n. 1.237 em 24-9-1864, criando o Registro Geral, considerando a transcrição como modo de transferência do domínio e ordenando o acesso ao registro geral de todos os direitos reais imobiliários (arts. 7º e 8º). A Lei n. 1.237 foi regulamentada pelos Decretos n. 3.453 e 3.465, de 1865, denominando "oficiais de registro geral" os profissionais incumbidos do registro (art. 8º do Decreto n. 3.453). O Registro Geral é o verdadeiro antecedente do Registro de Imóveis. (SOUZA, 2011, p. 51 e 52)

Narciso Orlandi Neto (1998, p. 81) também pontua:

O registro de imóveis surgiu entre nós com a primeira Lei Hipotecária, em 1.864, atendendo a uma necessidade do mercado financeiro. As hipotecas gerais e ocultas, tanto quanto a cláusula "constituti" nas transmissões de propriedade por ato "inter vivos", tinham tornado inseguros os negócios imobiliários. Era preciso dar publicidade às hipotecas, seguindo a tendência de outras legislações.

...

Assim, se no início, o registro era mero apêndice do registro das hipotecas, em cinquenta anos assumiu o papel principal; de simples instrumento de publicidade, passou a ser essência; nele está a própria eficácia constitutiva de direitos reais e a transmissão de propriedade imóvel por ato "inter vivos". Ele não serve apenas para levar ao conhecimento geral a existência dos direitos e sua titularidade. A aquisição do direito passou a depender do registro; só se concretiza quando o título é registrado.

O Código Civil de 1916 reordenou a matéria, revogando a legislação contrária até então existente. Tornou o registro obrigatório. Porém, ainda não contemplava todas as situações.

Porém, seu avanço se mostrou acanhado, pois atraía somente os títulos de transmissão *inter vivos*. Dessa forma, ficavam à margem do registro transmissões de propriedade, prejudicando a seriedade da presunção registrária (ORLANDI NETO, 1998).

Em 1928 previu-se o encadeamento dos atos registrários com a edição do Decreto nº 18.542 – que extrapolou a lei. Dessa forma, todos os modos de aquisição de propriedade foram atraídos para o registro. Mesmo nos casos em que o registro não constituía a propriedade, como nas sucessões *causa mortis*, o registro passou a ser condição do exercício de disponibilidade (ORLANDI NETO, 1998). Assim, o herdeiro, apesar de dono do imóvel, não podia transferi-lo a terceiro se não tivesse o seu título de aquisição registrado.

A Lei nº 4.827 de 1924 e o Decreto nº 4.857 de 1939 trouxeram uma série de disposições relativas ao registro de imóveis. Na égide do Decreto nº 4.857/1939, os títulos eram transcritos (isto é, copiados integralmente) nos livros de registro. A indexação dos registros tinha como base a pessoa. A técnica da transcrição somada à base pessoal de indexação geravam uma série de inconvenientes na operacionalização do serviço.

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, trouxe profundas mudanças nos sistemas de registros públicos. Revogou a Lei nº 4.827/1924 e o Decreto nº 4.857/1939. A Lei nº 6.015/73, apelidada de Lei dos Registros Públicos, disciplinou: o registro civil das pessoas naturais, o registro civil de pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos e o registro de imóveis.

A principal mudança trazida pela Lei nº 6.015/73 no Registro de Imóveis foi a matrícula, sendo os atos inscritos (isto é, os registros se dão por meio de um extrato resumido do teor do título na matrícula). A mudança foi tão profunda que exigiu uma *vacatio legis* de três anos, entrando em vigor somente em 1º de janeiro de 1976. A base de indexação passou de pessoal para o imóvel (base real). No jargão, a matrícula é chamada de fólio real, denotando a sua essência: a folha da coisa. Nesse sentido, Ceneviva (2010B, p. 587) ao comentar sobre a matrícula dispõe:

610. Imóvel como núcleo dos registros - No regime do Decreto n. 4.857/39, encerrado em 31-12-1975, os assentamentos eram centrados no indicador pessoal, observada a preponderância da série das pessoas intervenientes em negócios imobiliários. Passaram depois a reportar-se ao próprio imóvel, cuja matrícula é alheia à transação negocial. Não interfere no contrato pessoal, e nem sofre interferência dele, embora seja pressuposto de seu registro. Distingue-se do registro e da averbação, pois é ato de responsabilidade do serventuário, independente da atuação ou do requerimento das partes. A realização da matrícula é típica atribuição do delegado, enquanto titular do serviço imobiliário a ele atribuído por lei.

Na mesma linha, Loureiro (2014):

A instituição do imóvel como base física do Registro se deu com a entrada em vigor da Lei 6.015/1973, que adotou a técnica do fôlio real para a publicidade jurídica dos direitos reais imobiliários e alguns direitos de natureza pessoal relativos a imóveis previstos expressamente no seu art. 167. Antes desta lei, nosso sistema de registro de imóveis utilizava a técnica do fôlio pessoal: a inscrição era baseada na individualização dos titulares dos direitos reais, e não no imóvel.

O Decreto nº 4.857/1939 não tem importância somente histórica, mas também prática. Ainda continuam abertos e vigentes os antigos livros das transcrições remanescentes do sistema anterior. O encerramento da transcrição somente se dá com a abertura da matrícula dentro do sistema instituído pela Lei 6.015/73, conforme o 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."). Por isso, não é incomum ainda títulos que tenham como base as antigas transcrições em seu bojo.

A Constituição Federal de 1988 trouxe o art. 236, que dispõe:

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.

Apesar de pequeno, o texto insculpido na Carta Magna é de uma profundidade oceânica. Passados mais de vinte anos da promulgação da Constituição, ainda não foi implementado na realidade da maioria dos Estados brasileiros.

Antes da Constituição, os cartórios eram passados de forma hereditária. Isso fez com que a atividade se deteriorasse, pois quem recebia a delegação nem sempre era uma pessoa técnica e comprometida com o serviço. Por isso, até hoje existe um ranço contra os cartórios, pelo fato de terem prestado por décadas um serviço de má qualidade à população.

Porém, agora os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Os notários e registradores são agentes públicos na qualidade de particulares em colaboração com o Estado.

Segundo a Constituição, a fiscalização da atividade notarial e de registro será realizada pelo Poder Judiciário. Na visão do Desembargador Paulista Luis Paulo Aliende

Ribeiro¹, a atividade judiciária realizada é uma atividade de regulação, similar àquele realizado pelas agências reguladoras. O processo de regulação envolve várias fases: a aprovação das normas; a implementação das normas; a fiscalização das normas; e a aplicação das penalidades pelo descumprimento das normas.

Em 1994 foi promulgada a Lei nº 8.935², chamada da Lei dos Notários e Registradores. Essa lei teve como objetivo regulamentar o art. 236 da Constituição Federal. Nas palavras de Ceneviva (2010A, p. 37):

Regulamentação dos serviços pelo art. 236 da Constituição Federal

A Carta de 1988 cometeu à lei ordinária a regulamentação de tais serviços, para ordenar a disciplina da responsabilidade civil e criminal dos delegados e de seus prepostos, bem como a fiscalização dos atos dos titulares da delegação pelo Poder Judiciário. A regra constitucional não deixa dúvidas de que a fiscalização judicial incide apenas sobre o delegado do serviço e, quando alusiva aos prepostos, é limitada pelas regras da legislação trabalhista, imposta pela LNR [Lei dos Notários e Registradores], a qual impõe ao oficial a condição de empregador, com direitos e responsabilidades inerentes, estranhos por sua natureza à interferência estadual, conforme se lê do art. 48.

Para regular o § 2º do art. 236 da Constituição, foi editada em 29 de dezembro de 2000 a Lei nº 10.169. Essa lei é uma *lex legum*, ou seja, uma lei que estipula parâmetros para a elaboração de leis estaduais de emolumentos. Dessa forma, cada Estado tem a sua própria lei de emolumentos, que devem seguir as diretrizes estabelecidas pela lei geral³.

Em relação ao § 3º do art. 236 da CF, que prevê o concurso de provas e títulos, a Lei nº 8.935/94 trouxe a seguinte redação:

Art. 16. As vagas serão preenchidas alternadamente, duas terças partes por concurso público de provas e títulos e uma terça parte por meio de remoção, mediante concurso de títulos, não se permitindo que qualquer serventia notarial ou de registro fique vaga, sem abertura de concurso de provimento inicial ou de remoção, por mais de seis meses. (Redação dada pela Lei nº 10.506, de 9.7.2002)

...

Art. 17. Ao concurso de remoção somente serão admitidos titulares que exerçam a atividade por mais de dois anos.

¹ Notas de aula do curso de Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral, Anhanguera / Uniderp, 2015.

² Regulando a atividade do Tabelionato de Protesto, especificamente, foi editada a Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997. Esta lei regulou no art. 38 de forma diversa a responsabilidade civil do Tabelião de Protesto. A doutrina majoritária entende que essa lei é inconstitucional neste ponto, pois não poderiam ser criados regimes diversos de responsabilidade civil em função do tipo de atividade extrajudicial.

³ Por exemplo: em São Paulo, Lei nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002; em Minas Gerais, Lei nº 15.424, de 30 de dezembro de 2004; no Paraná, Lei nº 6.149, de 9 de setembro de 1970.

O concurso é dividido em duas categorias: o de provimento, de ampla concorrência, e o de remoção, destinado aos titulares que exerçam a atividade por mais de dois anos. Na redação do art. 16, *caput*, o legislador infraconstitucional quis que o concurso para a modalidade remoção fosse apenas de títulos, contrariando o preceito constitucional.

Para minudenciar o tema, que é candente devido ao jogo de interesses envolvidos, o Conselho Nacional de Justiça editou a Resolução nº 81, de 09/06/2009, que Dispõe sobre os concursos públicos de provas e títulos, para a outorga das Delegações de Notas e de Registro, e minuta de edital.

Foi necessário até que, nessa Resolução, o Conselho Nacional de Justiça previsse uma minuta de edital, pois os concursos eram (e ainda são) feitos para não terminar, com disputas judiciais em massa. Parece que há interesses obscuros que não permitem que os concursos andem⁴. Sempre também é recorrente Propostas de Emendas Constitucionais (“PECs Trem da Alegria”) querendo efetivar os interinos, ou seja, aqueles que estão respondendo pelo serviço mas não são concursados⁵.

Seguindo na história, o Código Civil de 2002 revogou o Código Civil de 1916. Trouxe algumas inovações em relação ao direito material, como o direito de superfície. Contudo, manteve a sistemática da Lei nº 6.015/73. Dessa forma, o Código Civil de 2002 e a Lei dos Registros Públicos devem ser lidos de forma conjunta.

1.2 – Posse e Propriedade: Estatuto Jurídico Atual

Os conceitos de posse e propriedade são fundamentais para entender o sistema registral imobiliário. Os conceitos de posse e propriedade adotados pelo nosso direito são distintos, apesar de fortemente ligados. Segundo Venosa (2011, p. 30):

Assim, a posse é o fato que permite e possibilita o exercício do direito de propriedade. Quem não tem a posse, não pode utilizar-se da coisa. Essa é a razão fundamental, entre outras, de ser protegido esse estado de aparência. Sem proteção à posse, estaria desprotegido o proprietário. Por conseguinte,

⁴ Por exemplo, o concurso de cartório de Goiás, iniciado com o edital de 17/06/2008, somente foi concluído em 02/04/2014 com a outorga das delegações.

⁵ O último movimento nesse sentido foi a aprovação pela Câmara dos Deputados da PEC 471/05 em 26/08/2015, com 333 votos favoráveis, 133 contrários e 6 abstenções. Segundo o site ConJur, “a proposta vai beneficiar cerca de 4,5 mil pessoas com titularidade provisória, dentre os 13.785 cartórios existentes no Brasil.” – disponível em <<http://www.conjur.com.br/2015-ago-31/pec-cartorios-aprovada-plenario-camara-deputados>>– acesso em 04/09/2014 15:16h. Ainda não ocorreu a votação final da PEC 471/05.

prefere o ordenamento proteger sempre e com maior celeridade e eficácia o que detém aspecto externo de propriedade, a investigar em cada caso, e demoradamente, o título de proprietário e senhor.

Para o conceito de posse, há duas teorias clássicas que tentam explicar sua natureza jurídica: a subjetiva, de Savigny, e a objetiva, de Ihering.

A teoria subjetiva, de Savigny, define a posse como o poder direto ou imediato que tem a pessoa de dispor fisicamente de um bem com a intenção de tê-lo para si e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja. Os elementos da posse são o *corpus* e o *animus domini*.

A teoria objetiva, de Ihering, afirma que a posse é a exteriorização do domínio, ou seja, a relação intencional, existente, normalmente, entre o proprietário e sua coisa. Para que haja a posse basta o *corpus*, o *animus* está ínsito no poder de fato exercido sobre a coisa; o que importa é a destinação econômica do bem.

O Código Civil Brasileiro acolheu esta última doutrina. Na sistemática do direito civil brasileiro a posse não requer nem a intenção de dono nem o poder físico sobre o bem, apresentando-se como uma relação entre a pessoa e a coisa, tendo em vista a função socioeconômica desta (DINIZ, 2011B, p. 52). Segundo o art. 1.196 do Código Civil, “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Bastante controvertido é o tema concernente à natureza da posse, se é fato ou direito. Segundo Diniz (2011B), divide-se a doutrina em três correntes. A primeira sustenta que a posse é um fato. A segunda entende que a posse é um fato e um direito. A terceira afirma que a posse é um direito.

A grande maioria dos civilistas reconhece a posse como um direito, havendo divergências no que concerne a sua natureza real ou pessoal (DINIZ, 2011B, p. 65).

Posse e propriedade são coisas distintas, que não se confundem. Podem ser, inclusive, objeto de ações independentes. Nas ações possessórias, trata-se exclusivamente da questão da posse, enquanto que na petítória, leva-se em conta o direito de propriedade. Nas ações possessórias, é vedado o exame do domínio. O mau possuidor tenta baralhar no procedimento possessório os conceitos de posse e propriedade para camuflar a sua posse ruim ou ausência de posse (VENOSA, 2011, p. 35).

A propriedade é a plenitude do direito sobre a coisa; os diversos poderes, que nela se distinguem, são apenas manifestações daquela sua plenitude. O instituto da propriedade tem origens remotas. O homem, por sua natureza, se apropria das coisas para satisfazer as suas

necessidades. O conceito de que homens e mulheres são donos de coisas é muitíssimo antigo. A propriedade existirá até o fim da aventura humana no universo. Não há registro de sociedade organizada que desconheça o direito de propriedade (COELHO, 2012B).

O Direito de propriedade hoje deve ser interpretado a partir da sua função social (VENOSA, 2011, p. 168). Não é mais cabível a exegese de que o possuidor pode tudo, de que a propriedade é um direito absoluto, como nos tempos da Roma Antiga. A propriedade deve ser útil à coletividade, não sendo mais admitida por nossa sociedade a manutenção de propriedades improdutivas. Bem não utilizado ou mal utilizado é constante motivo de inquietação social (DINIZ, 2011B, p. 128).

A Constituição Federal, o Código Civil e diversas outras leis trazem restrições ao direito de propriedade, enfatizando o uso coletivo e a adequação social. O próprio Código Civil, não bastasse a regra geral acerca do abuso do direito (art. 187), enuncia regra específica quanto ao abuso do direito de propriedade:

Art. 1228, § 2º - São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

A propriedade confere um feixe de direitos ao seu titular. Segundo o *caput* do art. 1.228 do Código Civil, “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a detenha”.

Poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro de limites normativos, de usar, gozar e dispor de determinado bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (DINIZ, 2011B, p. 128). Os seus elementos constitutivos são, na visão de Diniz: *Jus utendi*, que é o direito de tirar do bem todos os serviços que ele pode prestar, sem que haja a alteração de sua substância; *Jus fruendi*, que é o direito de perceber os frutos e de utilizar os produtos da coisa; *Jus abutendi* ou *disponendi*, que é o direito de dispor da coisa ou de poder aliená-la a título oneroso ou gratuito, abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus ou submetê-la a serviço de outrem; *Reivindicatio*, que é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha.

Diniz ao refletir sobre o instituto da propriedade conclui (2012, p. 37):

A propriedade, por estar na base da estrutura social capitalista, configura-se, nesse sistema de apropriação de riquezas em que vivemos e em relação à estrutura política do País, como a espinha dorsal do direito real. Deveras, a

propriedade constitui o direito real mais amplo, por incidir sobre um bem (móvel ou imóvel) próprio (jus in re própria), podendo o seu titular dele usar, fruir e dispor (CC, art. 1.128), sem intervenção de quem quer que seja, ressalvadas as limitações naturais, legais e voluntárias.

O objeto imanente sobre qual recai os direitos de posse e propriedade são os bens corpóreos. Os bens estão regulados no Livro II da Parte Geral do Código Civil, entre os artigos 79 e 103. Segundo a classificação positivada pelo Código Civil, os bens podem ser classificados em móveis e imóveis.

Um bem pode ser imóvel por natureza ou por ficção legal. Um bem imóvel por natureza é aquele que não pode ser removido sem que haja a sua destruição ou redução substancial de seu valor. Um bem imóvel por ficção legal é aquele que a lei determina que assim seja considerado.

O art. 79 do CC traz o conceito de bem imóvel por natureza, bem como o de acessão natural e artificial, ao determinar que “são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Já o art. 80 do Código Civil lista os casos em que determinados bens – a saber: os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram e o direito a sucessão aberta – são considerados imóveis para os efeitos legais. O art. 81⁶ é uma regra que estende o caráter de bem imóvel (ou seja, por ficção legal) a determinados bens que, por natureza o são, mas que transitoriamente perdem essa qualidade do ponto de vista fático.

Pelos arts. 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784 do Código Civil brasileiro adquire-se a propriedade imóvel pelo registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, pela usucapião, pela acessão e pelo direito hereditário (DINIZ, 2011B, p. 143).

A aquisição da propriedade imóvel pode ser originária ou derivada. Diz-se originária a aquisição quando o indivíduo a obtém sem que esse direito tenha lhe sido transmitido por alguém. Já a aquisição derivada pressupõe um proprietário anterior, que transmite a propriedade por algum título.

Neste trabalho, tem particular interesse a aquisição da propriedade imóvel pelo registro do título. Os contratos firmados entre partes não são hábeis para transferir o domínio de bens imóveis. Para que ocorra a aquisição é necessário, além do acordo de vontades, o registro do título translativo de propriedade no registro imobiliário competente.

⁶ Art. 81. Não perdem o caráter de imóveis: I - as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local; II - os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem.

A Lei nº 6.015/73 é o diploma legal que ocupa o centro da regulação do registro de imóveis. Segundo a Lei, no registro de imóveis serão realizadas as matrículas dos imóveis, bem como os registros e as averbações.

A matrícula é a chave do registro de imóveis no Brasil. O sistema de matrículas permite que os imóveis sejam individuados com a precisão necessária, conferindo segurança jurídica para os atos de registro e averbação que devam ser posteriormente praticados. Dessa forma, Diniz assevera (2012, p. 104):

Nenhum assento poderá ser feito sem que o imóvel esteja antes matriculado (Lei 6.015/73, art. 236), nem se fará assentamento que dependa da apresentação do título anterior, a fim de que a continuidade do registro seja preservada (Lei 6.015/73, art. 237); assim sendo, o serventuário deverá manter o necessário encadeamento dos sucessivos registros.

No momento em que ocorre o registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel transpõe-se a linha que separa o direito pessoal do direito real. A inserção do registro faz nascer a propriedade para o adquirente, e extingue-a para o alienante. Nesse sentido, Gonçalves (2009, p. 136):

No direito brasileiro não basta o contrato para a transferência ou aquisição do domínio. Por ele, criam-se apenas as obrigações e direitos, segundo estatui o art. 481 do Código Civil. O domínio, porém, só se transfere pela tradição, se for coisa móvel (art. 1.267) e pelo registro do título translativo, se for imóvel (art. 1.245). A relação dos atos sujeitos a registro encontra-se na Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015, de 31-12-1973, art. 167).

A função básica do registro imobiliário é constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes (CENEVIVA, 2010B, p. 166). A aquisição derivada da propriedade em contratos de compra e venda exige o registro do título aquisitivo como condição de sua oponibilidade a terceiros.

CAPÍTULO 2 – DO REGISTRO DO IMÓVEL

2.1 – O Registro do Imóvel Visto como um Processo Bifásico: a Passagem do Nível do Direito Pessoal para o Direito Real

Para a análise da mecânica do registro de imóveis, é importantíssimo explicitar a diferença entre direitos reais e pessoais. A determinação do conceito de direito real traz consigo uma série de problemas concernentes às suas relações com o direito pessoal, no sentido de se verificar se constituem dois institutos idênticos ou de natureza diversa (DINIZ, 2011B, p. 24).

Dentre as teses unitárias – ou seja, aquelas que entendem tratar-se de um mesmo instituto – temos (DINIZ, 2011B): a Teoria personalista (todo direito é uma relação entre pessoas, sendo o direito real uma obrigação passiva universal) e a teoria monista-objetivista ou impersonalista (procura essa teoria despersonalizar o direito, patrimonializando-o; afirma que a obrigação tem um valor econômico que independe do devedor, sendo que o direito real extrai seu valor patrimonial dos bens materiais e o pessoal, da subordinação de uma vontade que se obriga a fazer ou não fazer).

Essas teorias monistas não foram acolhidas pelo direito positivo, que consagra a distinção entre direito real e direito pessoal. Para a teoria clássica ou realista, o direito real se caracteriza como uma “relação entre a pessoa (natural ou jurídica) e a coisa, que se estabelece diretamente e sem intermediário, contendo, portanto, três elementos: o sujeito ativo, a coisa e a inflexão imediata do sujeito ativo sobre a coisa” (DINIZ, 2011B, p. 27), e o direito pessoal “como uma relação entre pessoas (*proportio hominis ad hominem*), abrangendo tanto o sujeito ativo como o sujeito passivo e a prestação que o primeiro deve ao segundo” (DINIZ, 2011B, p. 27).

Para Diniz, direito das coisas é um conjunto de normas que regem as relações jurídicas concernentes aos bens materiais e imateriais suscetíveis de apreciação pelo homem (2011B, p. 17). Porém, é minoritária a corrente de que o direito das coisas abrange também bens imateriais.

Segundo Venosa (2011):

A ideia básica é que o direito pessoal une dois ou mais sujeitos, enquanto os direitos reais traduzem relação jurídica entre uma coisa, ou conjunto de coisas, e um ou mais sujeitos, pessoas naturais ou jurídicas. O exemplo mais

adequado de direito pessoal é obrigação, e o exemplo compreensível, completo e acabado de direito real é a propriedade.

Uma das características dos direitos reais é a sua tipicidade. Por ter eficácia *erga omnes*, o modelo já deve estar previsto em lei, de forma a tornar possível o seu exercício e operabilidade. As partes podem se vincular num contrato atípico, mas não podem vincular-se e a todos a direito real não previsto em norma legal. A criação de tipos de direito real não se insere na esfera da autonomia da vontade (COELHO, 2012B).

Os contratos feitos entre particulares são existentes, válidos e eficazes entre os particulares, vinculando as partes intervenientes. Porém, os contratos realizados atuam somente perante o direito obrigacional, não tendo a eficácia *erga omnes* inerente aos direitos reais.

O registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel representa a linha divisória entre o direito obrigacional e o direito real. Antes do registro, os atos de transmissão de propriedade ficam latentes perante o direito pessoal; somente com o registro do título é que esses direitos adentram ao campo dos direitos reais.

Dessa forma, via de regra, o registro do título na matrícula do imóvel é constitutivo do direito real. Essa é a forma ordinária da transmissão da propriedade imobiliária.

Todavia, a propriedade imóvel pode ser adquirida por outros meios, como na sucessão *causa mortis*, usucapião, ocupação, acessão etc. Nesses casos, o direito real já é existente, independentemente do registro do título.

2.2 – Dos Princípios Notariais e Registrais Imobiliários

Ao estudar um ramo do direito, é de praxe que se inicie pelos princípios fundantes da disciplina. Diversos autores já discutiram sobre o tema “princípios e regras”, sendo variadas as classificações propostas.

Observa-se dois grandes blocos de pensamento acerca do tema. Para o primeiro, no qual estão Miguel Reale e Celso Antônio Bandeira de Mello, os princípios constituem a base do ordenamento jurídico, sendo o alicerce, as vigas mestras. Para o segundo grupo de autores, nos quais se encontram Robert Alexy e Humberto Ávila, o que diferencia os princípios e regras não é o seu conteúdo e extensão em si, mas o seu modo de aplicação: as regras tem uma aplicação mais direta, voltada a descrição da conduta, e os princípios tem uma aplicação heurística, voltada ao atingimento de uma determinada finalidade.

Dentre as classificações, interessante é a leitura de Humberto Ávila (2009) sobre o tema, cujas ideias toma-se por empréstimo e transcreve-se abaixo.

Normas não são textos, nem o conjunto deles, mas os sentidos construídos a partir da interpretação sistemática de textos normativos. Daí se afirmar que os dispositivos se constituem no objeto da interpretação, e as normas no seu resultado. O ponto importante é que não existe correspondência entre norma e dispositivo, no sentido de que sempre que houver um dispositivo haverá uma norma, ou sempre que houver uma norma deverá haver um dispositivo que lhe sirva de suporte.

A interpretação não se caracteriza como um ato de descrição de um significado previamente dado, mas como um ato de decisão que constitui a significação e os sentidos de um texto. O intérprete não atribui o significado correto aos termos legais. Ele tão-só constrói exemplos de uso da linguagem ou versões de significado - sentidos -, já que a linguagem nunca é algo pré-dado, mas algo que se concretiza no uso, ou, melhor, como uso.

O autor esquematiza a diferença entre regras e princípios dessa maneira:

Tabela 1 - Retirado de Ávila (2009)

	Princípios	Regras
Dever imediato	Promoção de um estado ideal de coisas	Adoção da conduta descrita
Dever mediato	Adoção da conduta necessária	Manutenção da fidelidade à finalidade subjacente e aos princípios superiores
Justificação	Correlação entre efeitos da conduta e o estado ideal de coisas	Correspondência entre o conceito de norma e o conceito de fato
Pretensão de decidibilidade	Concorrência e parcialidade	Exclusividade e abarcância

A classificação de Ávila exposta anteriormente diferencia princípios e regras em função do modo de aplicação. O que pode ser classificado como “princípio” para o primeiro grupo de autores pode ser classificado como “regra” para o segundo grupo.

É importante destacar essa distinção para saber do que se está falando. Na abordagem, preferiu-se manter a nomenclatura princípios, mesmo para aqueles princípios que, na visão de Ávila, são regras, pois esta é a nomenclatura geralmente aceita e utilizada pela maioria dos autores.

O Tabelião deve se atentar aos princípios registrais imobiliários, pois “os direitos reais sobre imóveis somente se constituem com o registro” (RODRIGUES & FERREIRA, 2013, p. 51):

É de se ressaltar que existem princípios notariais imobiliários; princípios registrais imobiliários; e princípios notariais e registrais imobiliários. Isso se deve em função do momento da incidência normativa do princípio em todo o processo de conversão do direito pessoal em direito real, e a divisão de tarefas e atribuições que ocorrem entre notários e registradores.

Vários autores já discorreram sobre princípios notariais e registrais imobiliários. Leandro Augusto Neves Corrêa (2014, p. 183) aponta os seguintes princípios específicos da atividade notarial: legalidade; imparcialidade; autoria e responsabilidade; cautelaridade.

Vanuza de Cássio Arruda (2014, p. 169), elenca outro princípio que se destaca na serventia do Registro de Títulos e Documentos: o princípio da conservação. Na verdade, todo o sistema de arquivos tem como objetivo perpetuar os fatos e as manifestações de vontade das pessoas, dando segurança e certeza das relações jurídicas constituídas.

Ao tratar sobre registro de imóveis, Kümpel (2014, p. 351) assevera:

Com efeito, no âmbito do Registro de Imóveis é muito importante a atenção aos princípios específicos da Serventia, os quais garantem segurança jurídica e efetividade. São eles: o princípio da legalidade, o princípio da continuidade objetiva e subjetiva, o princípio da especialidade objetiva e subjetiva, o princípio da disponibilidade, o princípio da unitariedade matricial, o princípio da territorialidade, o princípio da rogação (ou instância), o princípio da prioridade e o princípio tempus regit actum.

Loureiro (2014) em sua obra, no capítulo que trata do registro de imóveis, destaca os seguintes princípios: a) princípio da obrigatoriedade do registro; b) princípio da rogação ou instância; c) princípio da legalidade; d) princípio da prioridade; e) princípio da especialidade; e) princípio da continuidade; f) princípio da parcelaridade ou cindibilidade do título; g) princípio da presunção da veracidade ou da legitimidade; h) princípio da fé pública registral.

Adentra-se agora ao estudo de alguns princípios em espécie que devem ser observados na atividade notarial e registral imobiliária.

2.2.1. Princípio da dignidade da pessoa humana

A dignidade da pessoa humana pode ser considerada um superprincípio, ou seja, que se sobrepõe aos outros. De fato, o direito deve servir para que todos tenham melhores condições de vida digna. Não se pode, em nenhum momento, dissociar-se o ser humano de sua dignidade, sob pena de ruptura com o Estado Democrático de Direito.

E, por ser um superprincípio, também influi no registro de imóveis. O registro de imóveis deve atender a sua função social de forma plena, sempre levando em consideração a dignidade da pessoa humana. As leis referentes a esse ramo do direito devem ser elaboradas e interpretadas sempre tendo em vista que não se trata de mero processo burocrático, mas atividade essencial para a defesa da propriedade, redução de incertezas e pacificação social. A propriedade é um direito fundamental assegurado na Constituição.

O sistema notarial e registral, ao conferir segurança ao direito de propriedade, garante, em última análise, a dignidade da pessoa humana. Quantas pessoas não fazem uma reforma na própria moradia porque não tem a segurança de que a propriedade lhes pertence? Optam por não investir em razão da insegurança. Reduzem, dessa forma, a própria qualidade de vida e, conseqüentemente, a própria dignidade.

A escritura pública e a matrícula do imóvel não se tratam de simples papéis carimbados: representam o direito fundamental de propriedade, consubstanciando o princípio da dignidade da pessoa humana. Não há dignidade sem propriedade.

2.2.2. Princípio da presunção de veracidade ou legitimidade, da fé pública, da autenticidade e da oficialidade

Existem alguns tipos de sistemas registrários operando no mundo. De uma forma esquemática, entre outros, existem os sistemas baseados na fé pública e sistemas baseados na legitimação registral. Os sistemas operam de forma parecida, variando quanto à intensidade da força do registro

O direito protege os particulares ao garantir o conteúdo registral. Os dados publicados presumem-se verazes e exatos. Essa presunção pode ser *juris tantum* ou *juris et de jure*. No primeiro caso, temos o princípio da legitimação ou legitimidade; no segundo caso, trata-se do princípio da fé pública. Repare portanto que o princípio da legitimação registral e o da fé pública são distintos, mas de mesma natureza, variando em relação à força da presunção - relativa ou absoluta (LOUREIRO, 2014).

As palavras de Loureiro (2014) são esclarecedoras para se perceber a distinção entre os princípios da fé pública e da legitimação registral:

O princípio da legitimação pode ser definido como aquele princípio hipotecário em virtude do qual o registro é presumido exato até demonstração em contrário. Para que tal presunção seja destruída, é preciso impugnar o conteúdo do assento perante os tribunais, cabendo ao impugnante o ônus de provar sua inexatidão. Enquanto não cancelado o registro inexato, continua produzindo efeitos.

...

Pelo princípio da fé pública, a existência do direito registrado ou a inexistência do direito cancelado prevalecem absolutamente em relação ao terceiro de boa-fé que, confiando nos assentos do Registro de Imóveis, celebrou o negócio jurídico com o titular aparente.

Portanto, conclui-se que o sistema adotado pelo Brasil é mais afeto ao sistema da legitimação registral, e não o da fé pública. O legislador brasileiro “não adotou o princípio da fé pública absoluta, em que os interesses do terceiro de boa-fé e da segurança jurídica imobiliárias prevalecem sobre o interesse do verdadeiro proprietário do imóvel” (LOUREIRO, 2014).

No sistema da fé pública, o registro é saneador. O terceiro de boa-fé é protegido com maior vigor. O registro se constitui num negócio jurídico abstrato. Já no sistema de legitimação, o registro é causal. Causas que eivam de vícios os títulos se transferem para o registro. Nesse caso, a cadeia dominial pode ficar prejudicada, pois não há o efeito saneador imanente ao sistema da fé pública.

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assevera que:

Art. 5º. O serviço, a função e a atividade notarial e de registros se norteiam pelos princípios específicos de cada natureza notarial e registral, além dos seguintes princípios gerais:

I - da fé pública, a assegurar a autenticidade dos atos emanados dos serviços notariais e de registro, gerando presunção relativa de validade;

(...)

III - da autenticidade, a estabelecer uma presunção relativa de verdade sobre o conteúdo do ato notarial ou registral;

(...)

VI - da oficialidade, a submeter a validade do ato notarial ou registral à condição de haver sido praticado por agente legitimamente investido na função

Esses três princípios guardam uma correspondência intrínseca, motivo pelo qual serão tratados conjuntamente.

Para Ceneviva (2010A, p. 51), a fé pública:

- a) corresponde à confiança atribuída por lei ao que o delegado declare ou faça, no exercício da função, com presunção de verdade;*
 - b) confirma a eficácia de negócio jurídico ajustado com base no declarado ou praticado pelo registrador e pelo notário.*
- O conteúdo da fé pública se relaciona com a condição, atribuída ao notário e ao registrador, de profissionais do direito.*

A crença possui diferentes perspectivas e acessos, admitindo diferentes formas. O Estado atribui a determinados cidadãos, nos termos da Constituição, o direito de representação para determinadas tarefas nas quais estão concentradas ações de intensa repercussão. Entre essas pessoas, estão incluídas os Notários e os Oficiais de Registro, cujas cotas de participação são marcantes e plenas de responsabilidade, uma vez que plasman, autenticam, dão como verdadeiros os atos praticados pelas pessoas em suas diversas tratativas. Essa modo de declarar a autenticidade de determinados atos é conhecido como fé pública. A fé pública atribuída a essas pessoas existe em decorrência de um mandamento legal (CHAVES & REZENDE, 2013, p. 112 e 113).

Em nosso sistema, o registro atrai a presunção relativa da validade do registro, sendo meio decisivo para proteger as aquisições de caráter oneroso realizados por terceiros de boa-fé que confiaram nos teores do registro (SOUZA, 2011, p. 71).

O efeito da fé pública no nosso sistema registral é atribuir presunção relativa aos atos entabulados. O ato até pode ser desconstituído se houver prova em contrário. Mas somente se houver prova em contrário, ou seja, enquanto não houver prova em contrário, e enquanto não for reconhecido judicialmente o vício, os atos continuam a produzir plenos efeitos. Nesse sentido, Chaves e Rezende (2013, p. 113):

A fé pública, nessa conjuntura individualizada na figura do notário, é uma das mais amplas já conhecidas, pois ao detentor dessa atribuição cabe a expressão da verdade, ou melhor, vige a crença popular de ser correto, autêntico em tudo aquilo que dita e escreve, salvo incontestável prova em contrário, já que a sociedade não pode ser traída em nenhuma hipótese. Como se nota, não ocorre a eleição do absolutismo nas suas ações; permanece essa pessoa adstrita às investigações sociais, há a admissão da possibilidade de erros ou lapsos. Contudo a crença nesses atos do notário constitui-se no primeiro grau na hierarquia do saber, no conhecer social. Assim, ele é depositário da fé pública quando apõe seu sinal ou declara ser determinado ato praticado absolutamente isento de inverdade, dúvida ou

suspeita. Fé pública, segundo AURÉLIO BUARQUE DE H. FERREIRA, é a "presunção legal de autenticidade, verdade ou legitimidade de ato emanado de autoridade ou funcionário autorizado, no exercício de suas respectivas funções".

O notário e o registrador gozam de fé pública. A fé pública não é do titular da serventia, propriamente, mas atributo transferido ao ato realizado perante tais oficiais. A fé pública decorre do Estado; o tabelião e o registrados são meros delegatários da fé pública, são órgãos da fé.

Sem a fé pública não se teria como garantir a segurança jurídica. Para a arquitetura do sistema registrário atual, é preciso que exista um ponto de convergência que permita a fixação da certeza de forma perene. E essa certeza é dada pelo oficial, decorrente da aposição da firma da autoridade a qual o Estado delegou tal poder.

O princípio da oficialidade aduz que a validade do ato notarial ou registral é condicionado à legitimidade da investidura do agente na função. A Constituição Federal de 1988 deixou claro que:

*Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público.
(...)
§ 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.*

Logo, a oficialidade está ligada ao regular preenchimento da função por candidato devidamente aprovado em concurso público de provas e títulos. O art. 14 da Lei nº 8.935/94, ao disciplinar tal assunto, dispôs que:

*Art. 14. A delegação para o exercício da atividade notarial e de registro depende dos seguintes requisitos:
I - habilitação em concurso público de provas e títulos;
II - nacionalidade brasileira;
III - capacidade civil;
IV - quitação com as obrigações eleitorais e militares;
V - diploma de bacharel em direito;
VI - verificação da conduta condigna para o exercício da profissão.*

Só quem recebeu a delegação de forma regular tem fé pública legítima. Para receber a delegação de forma regular, é preciso que sejam obedecidos os mandamentos legais e constitucionais. A fé pública atribuída ao agente delegado transmite-se aos atos por eles

praticados, dando-lhes eficácia e presunção relativa de veracidade. Por isso esses três princípios estão fortemente imbricados: um é causa e consequência de outro.

2.2.3. Princípio da independência jurídica do notário e do registrador

O notário e o registrador são profissionais do direito e, no desempenho de suas atribuições, devem gozar de independência jurídica.

A independência garante liberdade de interpretação. Não existe uma resposta única no direito: as normas estão sempre sujeitas a interpretação, e fatores outros podem levar a reinterpretações diversas do entendimento consolidado. Não é raro ver-se guinadas nos posicionamentos dos tribunais superiores, decorrentes da própria evolução social e de valores. Souza dispõe (2011, p. 22):

Como profissionais do direito, com independência jurídica, devem tabeliães e registradores praticar os atos como autorizados pela lei. Não dependem de qualquer orientação ou autorização administrativa, nem a ela estão sujeitos. Em verdade, tabeliães e registradores não podem deixar de praticar os atos solicitados pelos interessados que preencham os requisitos legais, cabendo-lhes dar a correta interpretação jurídica aos dispositivos legais aplicáveis. São ônus do exercício da função. O que devem, e efetivamente fazem, é debater e analisar os avanços legislativos em seus institutos de estudo, para que atuem sempre com mais segurança.

Essa liberdade não é ampla e irrestrita. O registrador e o notário, como delegatários do poder público, estão adstritos ao ordenamento jurídico. Porém, o que esse princípio quer indicar é que, havendo posicionamentos defensáveis diversos, com fundamentação coerente, pode ser adotado qualquer posicionamento, sem que haja sanções por tal escolha.

O Desembargador Paulista Ricardo Dip, ao tratar do controle administrativo do serviço registral, dispõe (2010, p. 94 e 95):

O controle administrativo dos registros públicos, exigindo concerto com a reserva da independência jurídica quanto à resolução dos casos registraes, comporta, em linha de princípio, limites aos poderes instrutivo e diretório exercitados pela administração pública, é dizer, que a expedição de ordens, conselhos e instruções dirigidos aos registradores se fronteirizam em que não impliquem interferência ablatória do juízo prudencial próprio do registrador. É preciso sublinhar, nesse passo, a natureza representativa da delegação registral, que não consiste numa outorga imperativa para a prática de atos segundo um modelo dirigido pelo delegante.

Os titulares da serventia extrajudiciais são fiscalizados pelo Poder Judiciário, mas não são a ele subordinados. A prática de atos de ofício, salvo disposição legal em contrário, não depende de autorização judicial. Os titulares têm independência para a organização e administração dos serviços que lhe foram delegados, mas persiste a fiscalização do Poder Judiciário para exame constante da legalidade dos seus atos. Cabe apenas o cotejo entre os atos dos titulares e a lei (CENEVIVA, 2010A, p. 299).

O notário, como autor do instrumento público, é responsável pelo seu conteúdo. Como a todo dever deve ser atribuído um poder correspondente para bem desempenhá-lo, salutar o asserto constante no art. 662 do Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços, notarias e de registro:

Art. 662. O notário, como autor do instrumento público, não estará vinculado às minutas que lhe forem submetidas, podendo revisá-las ou negar-lhes acolhimento se entender que o ato a ser lavrado não preenche os requisitos legais.

Da mesma forma, as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Tomo II, Capítulo XIV, asseveram:

13. A responsabilidade da redação dos atos notariais é exclusiva do tabelião, não devendo constar no instrumento a afirmação de ter sido feito sob minuta.

O Princípio da Independência Jurídica também tem outra leitura. O Notário e o Registrador devem ser independentes em relação ao usuário do serviço. Devem sempre obediência ao princípio da legalidade, independentemente de quem seja o usuário do serviço, cliente habitual ou incidental. Não podem ter medo de "perder o cliente" pelo fato de negar seguimento a pretensões incabíveis. Devem se pautar sempre pelo princípio da estrita legalidade.

2.2.4. Princípio da facilitação do tráfego imobiliário

Todo o sistema envolvendo o registro de imóveis deve servir para dar segurança e celeridade, de forma econômica, aos negócios imobiliários. Em outras palavras, deve ser instrumento que facilite o tráfego imobiliário, e não empecilho. As decisões devem ser *pro* registro.

O não registro deve ser reservado somente para aqueles casos que possam causar dano ao sistema, mantendo-o hígido e apto a proporcionar a segurança jurídica desejada. A negativa do registro é uma violência que deve ser executada somente nas situações em que seja estritamente necessárias.

Pelo princípio da facilitação do tráfego imobiliário, em casos excepcionais podem ser flexibilizados os requisitos para registro. Nesse sentido, a decisão do processo nº 2012/00077684 da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação - Reserva legal encravada no bem imóvel rural - Incompatibilidade entre as descrições constantes do título e da matrícula - Princípio da especialidade - Flexibilização - Especialização suficiente para a localização do espaço territorial ambientalmente protegido - Preponderância dos princípios da segurança jurídica e da publicidade - Função socioambiental do Registro de Imóveis - Desqualificação registrária afastada - Recurso provido.

(...)

Portanto, não é razoável que um excessivo apego ao princípio da especialidade, desautorizado pelos peculiares efeitos do ato registral pretendido, impossibilite a averbação da área de reserva legal e, com isso, em detrimento dos princípios da segurança jurídica e da publicidade - princípios jurídicos fundamentais -, e, reflexamente, da diretriz constitucional voltada à defesa do meio ambiente, impeça o Registro de Imóveis de cumprir a sua função de proteção e de controle do tráfego imobiliário, de transparência dos negócios imobiliários e, particularmente, inviabilize-o de robustecer a publicidade ambiental e de realizar a sua função socioambiental, associada à estrutura atual do direito de propriedade.

“A exigência de coincidência de caracterizações não significa, entretanto, que elas devem ser idênticas: basta que não sejam divergentes. Discrepâncias secundárias na descrição do imóvel, quando este ficar precisamente individuado, não autorizam a recusa do registro do título” (LOUREIRO, 2014).

As situações devem ser ponderadas em cada caso. Todavia, pelo fato do Oficial de Registro estar adstrito ao princípio da legalidade, deve trabalhar com o máximo de cuidado, de forma a não permitir que títulos que não mereçam o registro adentrem à serventia imobiliária.

2.2.5. Princípio da legalidade

O princípio da legalidade é um princípio de índole constitucional que norteia a Administração Pública, conforme insculpido no caput do art. 37 da Carta Magna. “Inerente ao

Estado de Direito, o princípio da legalidade representa a subordinação da Administração Pública à vontade popular. O exercício da função administrativa não pode ser pautado pela vontade da Administração ou dos agentes públicos, mas deve obrigatoriamente respeitar a vontade da lei” (MAZZA, 2012).

Para Rodrigues & Ferreira (2013, p. 39):

O princípio da legalidade para o tabelião significa agir conforme a lei e fiscalizar rigorosamente o cumprimento da lei nos atos que instrumentaliza. Os requisitos formais dos atos estão claramente previstos - ainda que incompletos - no art. 215 do Código Civil. A Lei 7.433/85 e seu regulamento acrescem requisitos documentais somente para os atos relativos a imóveis, apesar de pretenderem ir além.

...

O princípio da legalidade tem uma função tão importante quanto a profilaxia legal que visa a segurança jurídica. A atividade notarial previne litígios e, desta forma, assegura investimentos.

O princípio da legalidade informa quais são os requisitos do registro, uma vez que determina quais títulos terão ingresso na serventia imobiliária. Devem ser analisados os aspectos formais e materiais dos títulos. Somente terão ingresso no Registro de Imóveis os direitos reais definidos em lei (SERRA & SERRA, 2013A, p. 132).

De acordo com o princípio da legalidade, o documento deve passar por um exame de qualificação por parte do registrador. A validade do registro depende da validade do título que lhe deu causa, do negócio jurídico subjacente. Ao contrário do que ocorre na Alemanha, onde o registro se abstrai do título e tem efeito saneador, no Brasil o registro não tem o condão de revalidar ou sanar os vícios do negócio jurídico (LOUREIRO, 2014).

O princípio da legalidade também está ligada à tipicidade dos atos que podem ser objeto de registro. “Pode ser objeto de assentamento imobiliário apenas o título que, por lei, seja obrigado a esse registro. Inexistindo a previsão legal, o registro não pode ser feito” (CENEVIVA, 2010B, p. 435).

Em relação aos atos sujeitos a averbação, a doutrina e a jurisprudência tem admitido um posicionamento mais flexível em relação à tipicidade dos atos. “A ocorrência que, por qualquer modo, altere o registro deve ser averbada ao pé daquele, dele sendo distinguida na forma do art. 232, esteja ou não incluída nas hipóteses do art. 167” (CENEVIVA, 2010B, p. 439).

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notarias e de registro, assevera que:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos de cada atividade, tais como:

(...)

VII - da tipicidade, a afirmar serem registráveis apenas os títulos previstos em lei;

O controle de legalidade é feito através do procedimento de qualificação registrária, que consiste em aferir se o título levado a registro atende aos requisitos legais exigidos. Nesse sentido, o art. 765 do Código de Normas de Minas Gerais:

Art. 765. A fase de qualificação, que se realiza entre a protocolização do título e seu respectivo registro, compreende o exame de caracteres extrínsecos do documento e da observância da legislação e dos princípios registraes.

“Qualificar é o exame prévio da legalidade do título. No caso de registro posterior ou averbação, trata-se da correlação entre o título apresentado e o constante em registro. O oficial deve se manifestar sobre a existência de vício, incoerência ou ofensa a lei e direitos.” (PEDROSO & LAMANAUSKAS, 2013, p. 147).

Ainda Loureiro (2014) assevera sobre as características da função qualificadora:

A função qualificadora tem as seguintes características: a) é uma função independente, uma vez que o registrador é um profissional do Direito com independência no desempenho de suas atribuições; b) é completa e integral, pois se aplica sobre o título no seu todo, devendo o registrador, quando for o caso, formular por escrito, de uma só vez, todas as exigências para tornar possível o seu registro; c) é uma função obrigatória, não podendo o registrador deixar de exercê-la a pretexto de obscuridade ou omissão da lei por se tratar de uma função pública, que lhe é delegada pelo Estado.

Tanto o Tabelião de Notas como o Oficial de Registro de Imóveis praticam o ato de qualificação, mas em níveis diferentes. O Tabelião antevê a possibilidade da registrabilidade do título, atuando em um nível preventivo e especulativo. Já o Oficial de Registro de Imóveis, com o título prenotado em mãos, avalia a registrabilidade em um nível concreto e repressivo.

O Oficial do Registro de Imóveis é a última barreira, e que deve zelar para que não adentrem no registro de imóveis títulos que de qualquer maneira possam ferir a legalidade. Esclarecedor o art. 766 do Código de Normas do Estado de Minas Gerais, que dispõe:

Art. 766. Incumbe ao oficial de registro impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela legislação, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em títulos judiciais.

A qualificação notarial tem tanta relevância quanto à qualificação registral. O registrador de imóveis não tem contato com as partes, analisando o título nos seus aspectos formais. É no Tabelionato de Notas que os negócios jurídicos são lapidados, são instrumentalizados juridicamente (CORRÊA, 2014, p. 191).

Observe que nem mesmos os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registrária. Para deixar mais claro essa prerrogativa do Oficial Registrador de Imóveis, é dito no art. 782 do Código de Normas mineiro:

Art. 782. Os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral e ao procedimento de dúvida.

Todavia, a qualificação do registrador não pode invadir o poder jurisdicional que somente a autoridade judiciária detém:

Art. 783. Encaminhado o título diretamente pelo juízo competente, o oficial de registro deverá prenotá-lo e proceder à qualificação, observando os requisitos extrínsecos, a relação do título com o registro e os princípios registrares, sendo vedado ao oficial de registro adentrar ao mérito da decisão judicial proferida.

O juiz pode afastar a qualificação negativa procedida pelo registrador, ordenando o registro do título:

Art. 785. Caso a autoridade judicial, ciente da qualificação negativa, determine o registro, o oficial de registro praticará o ato em cumprimento à determinação, devendo haver nova prenotação caso cancelada a original por decurso de prazo.

A qualificação, que operacionaliza o princípio da legalidade, é função tanto do notário quanto do registrador, que devem extirpar os atos que tenham alguma mácula que impeça o registro.

2.2.6. Princípio da instância ou rogação

O princípio da instância decorre da autonomia da vontade. O tabelião e o registrador devem ser instados, ou seja, provocados para praticar os atos de sua competência. Não podem, salvo exceções, agirem de ofício, mesmo que tenham conhecimento de negócios realizados.

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assevera que:

Art. 5º. O serviço, a função e a atividade notarial e de registros se norteiam pelos princípios específicos de cada natureza notarial e registral, além dos seguintes princípios gerais:

(...)

VII - da reserva de iniciativa, rogação ou instância, a definir o ato notarial ou registral como de iniciativa exclusiva do interessado, vedada a prática de atos de averbação e de registro de ofício, com exceção dos casos previstos em lei;

O Tabelião não atua de ofício, depende sempre de uma provocação, de uma rogação. O pedido geralmente é tácito e verbal. Somente nos casos em que exigem cautela, deve o Tabelião se resguardar e exigir uma rogação assinada (RODRIGUES & FERREIRA, 2013, p. 13).

Os atos de registro (art. 167, I, Lei nº 6.015/73) não dependem de requerimento expresso das partes: basta somente a apresentação do título. Por exemplo, em uma escritura de compra e venda, é dispensável o pedido, pois o ato de registro decorre da natureza do negócio.

Todavia, em relação aos atos de averbação (art. 167, II, Lei nº 6.015/73), é necessário requerimento expresso. É necessário que o requerente tenha interesse jurídico. Por exemplo, para a alteração do nome de solteiro para casado de um dos proprietários, é necessário, além da apresentação da documentação, pedido expresso. A falta de pedido nesse caso enseja uma nota de devolução. Nesse sentido, a decisão proferida no Processo nº 100.09.347631-0 da Primeira Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo (Rel. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, j. 16/03/2009):

A exigência que diz respeito à necessidade de a interessada indicar expressamente em quais imóveis pretendia registrar o título tem amparo no princípio da instância, previsto no art. 13, da Lei nº 6.015/73..

O título - escritura pública de inventário e adjudicação - contém dois imóveis afetos à circunscrição imobiliária do 14º Oficial de Registro de Imóveis. Por tal razão, solicitou - acertadamente - que a interessada

indicasse em quais deles pretendia registrá-lo. Embora pareça óbvio que a intenção era registrar o título nos dois imóveis, o Oficial não pode agir por presunção, mas apenas mediante requerimento expresso do interessado, pena de efetivar registros indevidos e se sujeitar a devolver em décuplo o valor pago.

“A averbação é feita a requerimento escrito da parte, salvo se, no título apresentado, as partes tenham inserido autorização genérica para todas as que se fizerem necessárias” (CENEVIVA, 2010B, p. 440).

Regulando o tema, o Código de Normas de Minas Gerais dispõe que:

Art. 768. Fica dispensado o requerimento escrito autônomo para fins da averbação, inclusive as do art. 167, II, 4 e 5, da Lei dos Registros Públicos, quando no título constar requerimento das partes para que o oficial de registro proceda às averbações necessárias ao registro do título.

Para o ato de registro é necessário o título, mas não a autorização expressa para a prática do ato. O título objeto de registro *strictu sensu* já contém implícito uma cláusula autorizativa para o seu curso.

2.2.7. Princípio da territorialidade

O princípio da territorialidade tem conotações distintas em relação aos Tabeliães de Notas e aos Oficiais de Registros de Imóveis.

A escolha do Tabelião de Notas pelo particular é livre, não se lhes aplicando as regras de competência previstas no Código Civil. Todavia, o Tabelião só pode praticar atos dentro da área territorial na qual recebeu a delegação. Souza (2011, p. 218) assevera:

De livre escolha das partes, independentemente do domicílio destas ou do lugar da situação dos bens objeto do ato ou negócio jurídico, deve o tabelião praticar atos somente dentro de sua área geográfica para o qual recebeu a delegação (art. 8º e 9º da Lei n. 8.935/94). Vale dizer, se as partes optarem por um tabelionato situado em outro local que não o de seu domicílio ou da situação do bem, deverão se deslocar até o local onde está o tabelião autorizado a exercer suas funções. O deslocamento do tabelião só pode ocorrer dentro da base geográfica abrangida pela delegação (de acordo com as normas estaduais).

De fato, o art. 9º da Lei nº 8.935 é claro ao dizer:

Art. 9º. O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.

Repare que a base territorial escolhida pela lei para delimitar a atuação do tabelião foi o Município, e não a comarca. Mas e quando o serviço de notas é acumulado com o de registro civil das pessoas naturais, como sói ocorrer nos municípios do Estado de São Paulo?

O Código de Normas do Foro Extrajudicial do Estado do Paraná assevera que:

Art. 665. É livre às partes a escolha do notário, qualquer que seja o seu domicílio ou o lugar da situação dos bens objeto do ato ou negócio jurídico.

Via de regra, os serviços não são acumuláveis. Todavia, em lugares nos quais seja economicamente inviável o exercício autônomo das atribuições, podem os serviços serem cumulados, como dispõe a Lei nº 8.935/94:

*Art. 26. Não são cumuláveis os serviços enumerados no art. 5º.
Parágrafo único. Poderão, contudo, ser acumulados nos Municípios que não comportarem, em razão do volume dos serviços ou da receita, a instalação de mais de um dos serviços.*

Intrinca-se a questão ao lembrar que a área de atuação do Registrador Civil das Pessoas Naturais pode ser mais restrita que a área do município, visto que o § 2º art. 44 da Lei nº 8.935/94 dispõe que:

§ 2º. Em cada sede municipal haverá no mínimo um registrador civil das pessoas naturais.

Como deve agir o delegatário que acumula as funções de notas e registro civil? Entendemos que a extensão das delegações deve ser tratada de forma diversa. Em relação ao registro civil, deve o agente circunscrever os atos ao subdistrito para a qual recebeu delegação. Todavia, em relação à atividade notarial, deve ser considerada a extensão do município, mesmo que ultrapasse a sede municipal relativa ao registro civil. A acumulação dos serviços é medida excepcional, e deve ser tratada dessa forma.

O princípio da territorialidade está ligado ao princípio da legalidade, pois a atribuição territorial decorre da lei. O Tabelião deve respeitar os limites de sua jurisdição nos termos do art. 9º da Lei nº 8.935/94 (RODRIGUES & FERREIRA, 2013, p. 41).

Já para o Registro de Imóveis a conotação é outra. Por esse princípio, os registros referentes a um determinado imóvel devem ser feitos no ofício correspondente a circunscrição

definida. A exclusividade da serventia dentro de uma circunscrição perfeitamente delimitada tornou o registro de imóveis um repositório seguro de informações de interesse geral (ORLANDI NETO, 1998).

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assevera que:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos de cada atividade, tais como:

(...)

II - da territorialidade, a circunscrever o exercício das funções delegadas do registro de imóveis à área territorial definida nos termos da legislação em vigor;

Dessa forma, tanto no âmbito notarial quanto no âmbito registral, o princípio da territorialidade deve ser respeitado.

2.2.8. Princípio da concentração

O princípio da territorialidade é importante, pois leva a concentração dos fatos e atos relevantes em um único local. Destarte, viabiliza o princípio da concentração, pois se todos os atos não estivessem em um só local determinado, impossível seria concentrar as informações.

O princípio da concentração consiste em fazer constar na matrícula tudo aquilo que diga respeito ao bem imóvel ou aos titulares de direitos relativos a ele como forma de garantir a plena publicidade de tais dados.

Segundo Serra & Serra (2013A, p. 150):

O princípio da concentração surgiu com a Lei n. 6.015/73 e a instituição da matrícula. A ideia da matrícula foi concebida como sendo o cadastro do imóvel no qual devem se concentrar todos os direitos reais e atos relativos que digam respeito ao imóvel cadastrado. Deste modo, pelo próprio conceito de matrícula, verifica-se a expressão do princípio da concentração. Assim, segundo o princípio da concentração, todos os direitos reais incidentes sobre determinado imóvel devem estar reunidos na matrícula dele, não existindo possibilidade de outros direitos virem a afetá-los caso nela não se encontrem inscritos.

O princípio da concentração é um ideal que vem sendo buscado pela nossa doutrina, recebendo cada vez mais adeptos dentro da nossa jurisprudência e sendo refletido cada vez mais em disposições legais que o assegurem, todavia ainda não é absoluto.

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assevera que:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos de cada atividade, tais como:

(...)

IX - da concentração, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa fé.

Esclarecedora também a decisão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo proferida nos autos do processo CGJSP 215/2006 (Relator: Roberto Maia Filho, julgamento: 22/08/2007), cujo excerto se transcreve:

Por outro lado, já decidi esta Corregedoria Geral da Justiça (Processo CG nº 167/2005) que as hipóteses de averbação previstas no artigo 167, II, da LRP são meramente exemplificativas, não constituindo numerus clausus, como se observa:

Averbação, como ensina Serpa Lopes, "serve, em princípio, para tornar conhecida uma alteração da situação jurídica ou de fato, seja em relação à coisa, seja em relação ao titular do direito real. Representa, além disso, uma medida complementar, tendente a, pelo meio aludido, tornar o Registro de Imóveis um índice seguro do estado do imóvel, do seu desmembramento, da mudança de numeração, bem como da mudança de nome do titular do domínio, das alterações que possam influir na sua capacidade etc." (Tratado dos Registros Públicos. 4ª ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Freitas Bastos, 1962, IV volume, p. 196).

Não é o outro o entendimento de Vicente de Abreu Amadei, ao discorrer sobre a atuação do registro de imóveis como instrumento de controle urbanístico e ambiental:

"Oportuno, no momento, salientar, analiticamente, como age (ou pode agir) o registro de imóveis nesse controle urbanístico, considerando suas funcionalidades de qualificação, inscrição e publicidade.

Partindo, então, da publicidade, cumpre lembrar que, nesse enfoque funcional, o registro imobiliário também atua como elemento de informação jurídica da situação do imóvel e, conseqüentemente, quanto maior for a concentração de informações relativas ao imóvel no fôlio real, maior será a proteção dos terceiros interessados na aquisição do prédio.

Assim, a centralização de informações específicas na matrícula do imóvel atua no sentido de aumentar a segurança do tráfico imobiliário, o que justifica 'la máxima amplitud' do registro imobiliário.

(...)

Nesse sentido, a averbação enunciativa nada mais fará do que tornar pública a situação fática e jurídica dos imóveis em questão, para ciência da população em geral, dos vizinhos e habitantes de áreas próximas e de eventuais adquirentes dos bens, os quais terão conhecimento das restrições, ônus e obrigações que pesam sobre os imóveis adquiridos.

Todavia, deve-se ter cuidado para não incluir na matrícula um volume exagerado de informações a ponto de prejudicar a própria clareza. Informação em demasia é tão prejudicial quanto a falta de informação. Nesse sentido, Ricardo Dip (2010, p. 60 e 61):

Vigente, no Brasil, desde 1976 - quando se inaugurou a eficácia da Lei n. 6.015/73 -, o critério do fôlio real teve logo a força propulsora de um mito. Afirmou-se que era o predecessor de uma reunião com o cadastro (por misteriosas razões). O tempo cuidou de mostrar uma realidade menos feliz. A falta de previsão de técnicas mais gráficas para apontar os assentos encerrados ou cancelados fez desaparecer a utopia da claridade dos fôlios; hoje fala-se na hipermatrícula, e sua inflação se dá de tal modo (hoje há casos de matrículas com centenas de fichas) que seu conhecimento e certificação são uma contraeconomia publicitária.

Entre as soluções possíveis - a exigir lei, no entanto - estão: a de permitir averbações marginais (que, atualmente, não se preveem nas matrículas), o que mitigaria a complexa tarefa de conhecimento dos registros vigentes em dado fôlio; a de acolher o trato consecutivo abreviado; e até mesmo, após determinado tempo e depois de certo previsto número de inscrições, a da expedição de "matrículas consolidadas", em que se refeririam apenas os assentos com vigência, conservando-se as matrículas antecedentes para fins de rastreamento histórico, aferição da fidelidade na consolidação e eventual processo judiciário.

É preciso equilíbrio portanto. Tanto o excesso quanto a falta de informação causam malefícios. A arte consiste em fazer constar da matrícula o que é necessário, mas sem prejudicar a clareza da informação.

2.2.9. Princípio da unitariedade

O princípio da unitariedade nos informa que cada imóvel deve ter uma matrícula, e cada matrícula deve referir-se a um único imóvel. Tomando emprestado o conceito da teoria dos conjuntos da matemática, deve-se ter uma função bijetora entre o conjunto de imóveis e o conjunto de matrículas. Nesse sentido Diniz (2012, p. 100) compila em seus estudos:

Adcoas, n. 90.572, 1983 – A Lei n. 6.015/73, tendo introduzido o fôlio real, estabeleceu o princípio da unitariedade da matrícula. A cada imóvel corresponde a uma matrícula e vice-versa. O atual sistema não admite seja aberta matrícula de parte ideal.

O princípio da unitariedade somente teve a sua operacionalização possível com a entrada em vigor da Lei nº 6.015/73, que instituiu a matrícula do imóvel, denominada pela doutrina como fôlio real. Aduz o art. 176 da referida Lei:

Art. 176. O Livro n. 2 - Registro Geral - será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro n. 3.

§ 1º. A escrituração do Livro n. 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

(...)

Deveras, no sistema antigo de transcrições, regulado pelo Decreto nº 4.857/39, o fôlio era pessoal, ou seja, as remissões aos imóveis dependiam das pessoas. Numa mesma transcrição poderia haver mais de um imóvel, com mais de um comprador. A falta de transparência se acentuava quando eram vendidas partes ideais, gerando um confuso sistema de remissões, de difícil manuseio, que frequentemente causava morosidade e erros. A decisão do Conselho Superior da Magistratura proferida nos autos do processo nº 2009/84223 (Relator: José Antonio de Paula Santos Neto) joga luzes sobre a extensão do princípio da unitariedade:

Aliás, considerando-se que o chamado princípio da unitariedade é um dos alicerces da vigente estrutura tabular, tem-se que essa dualidade não é possível. Isto porque a cada imóvel deve corresponder, tão-somente, uma matrícula.

Não é outro o entendimento que se extrai dos artigos 169, caput, 176, §1º, I, e 229 da Lei nº 6.015/74, bem como dos itens 44 e 46 do Capítulo XX das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral.

Com efeito, a aludida máxima se acha sublinhada em inúmeros precedentes do E. Conselho Superior da Magistratura, dentre os quais podem ser pinçados, a título exemplificativo, os seguintes, que primam pela concisão:

"O princípio da unitariedade da matrícula, previsto no art. 227 da Lei de Registros Públicos, segundo o qual a todo imóvel, enquanto unidade geodésica, deve corresponder uma matrícula, tem, como corolário, que nenhum imóvel pode ter mais de uma matrícula" (Ap. Civ. nº 3.255-0, Moji das Cruzes, Rel. Des. Marcos Nogueira Garcez).

"A Lei nº 6.015/73, tendo introduzido o fôlio real, estabeleceu o princípio da unitariedade da matrícula. A cada imóvel corresponde uma única matrícula e vice-versa" (Ap. Civ. nº 1.762-0, Jacupiranga, Rel. Des. Bruno Affonso De André).

A doutrina não discrepa.

Segundo Ricardo Henry Marques Dip, "a unitariedade exige que a matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda uma

única matrícula" (Da Unitariedade Matricial, in Revista de Direito Imobiliário, págs. 51/54, n.ºs. 17/18, RT/IRIB, São Paulo, 1986, pág. 53).

(...)

Narciso Orlandi Neto traz a pá de cal: "Cada imóvel tem uma matrícula e cada matrícula corresponde a um único imóvel. A regra, estudada como princípio da unitariedade da matrícula, não tem na Lei n.º 6.015/73 dispositivo específico, mas é característica dos sistemas que adotam o fôlio real; decorre, logicamente, da interpretação sistemática das demais regras aplicáveis à própria matrícula e aos registros" (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, São Paulo, 1997, pág. 11).

Corroborado, assim, o raciocínio antes exposto, à luz do qual é a própria lógica do sistema que impõe, uma vez descerrada nova matrícula na unidade que ganhou a atribuição territorial, o encerramento da matrícula anterior na primitiva serventia, mediante averbação desta circunstância.

O princípio da unitariedade, da concentração e da territorialidade atuam de forma complementar. A territorialidade permite a fácil localização do registro: o interessado sabe em qual cartório procurar a informação. A unitariedade simplifica o sistema, ao estabelecer a relação biunívoca matrícula-imóvel, ou seja, a cada imóvel corresponde somente e necessariamente uma matrícula, e a cada matrícula corresponde somente e necessariamente um imóvel. A concentração estabelece que todas as informações relevantes sejam registradas ou averbadas, reduzindo a insegurança e o custo de pesquisa, pois se a informação não está na matrícula, presume-se que não exista.

2.2.10. Princípio da inscrição

Determina que os atos relativos ao registro imobiliário tenham que ser praticados para que sejam percebidos os efeitos previstos em lei. Nesse sentido, Diniz (2012, p. 68):

RT, 421:298 – O domínio se adquire pela transcrição e esta só se opera pela transcrição do título de aquisição no Registro de Imóveis. Este ato, enquanto não anulado pelos meios regulares e não cancelada a transcrição, continuará perfeitamente válido, apto a produzir efeitos.

Souza (2011, p. 71) aduz que “(...) a constituição, a transmissão, modificação e extinção de direitos reais sobre imóveis só se operam entre vivos, mediante o registro (arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil)”.

O Código Civil assim dispõe:

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.

§ 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

...

Loureiro (2014) denomina este princípio de obrigatoriedade do registro:

De acordo com o princípio da obrigatoriedade do registro, nos atos entre vivos, a constituição, transferência, modificação ou extinção da propriedade, ou outro direito real relativo à imóvel, apenas se efetivam com o registro do título respectivo. No direito brasileiro, portanto, o registro do título de aquisição do direito real imobiliário é obrigatório. Não basta a lavratura da escritura de compra e venda de imóvel, por exemplo: o comprador apenas adquire a propriedade do bem com o registro deste título no Registro de Imóveis competente.

Todavia, a denominação adotada por Loureiro não é a mais adequada. O termo remete ao instituto jurídico da obrigação, no qual há um credor e um devedor, unidos por uma relação jurídica que tem como objeto uma prestação. Por isso, a denominação de princípio da inscrição parece ser mais adequada.

Nesse sentido, o registro não seria uma obrigação, mas sim um ônus: se a parte a quem aproveita o registro não o fizer, está sujeita a consequências por tal conduta.

2.2.11. Princípio da prioridade

O conteúdo desse princípio pode ser extraído da Lei nº 6.015/73, que reza:

Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

Art. 183 - Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação

(...)

Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

A prioridade tem a ver com a preferência dos direitos reais levados a registro. Aquele título que for prenotado em primeiro lugar, terá prioridade sobre os subsequentes. Nesse sentido, o Código Civil dispõe que:

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assevera que:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos de cada atividade, tais como:

(...)

VI - da prioridade, a outorgar ao primeiro apresentante de título a prevalência de seu direito sobre o apresentante posterior, quando referentes ao mesmo imóvel e contraditórios;

Pelo princípio da prioridade, o título que primeiro for apresentado a registro terá preferência em relação aos que forem apresentados posteriormente. Operacionalmente, o controle da prioridade se dá com o apontamento do título no Livro 1 – Protocolo, operação denominada de prenotação, consoante a regra prevista no art. 1.246 do Código Civil (SERRA & SERRA, 2013A, p. 143).

O controle de prioridade só tem sentido em relação a títulos contraditórios. Os títulos contraditórios são aqueles que se referem a um mesmo imóvel. Não necessariamente são conflitantes. Os títulos devem ser examinados em conjunto para ver se são excludentes ou não excludentes. Por exemplo, dois títulos referentes a um mesmo imóvel, um alterando a denominação do logradouro e o outro alterando o nome de casado de um dos proprietários, são contraditórios, mas não são excludentes. Tanto faz a ordem em que são prenotados e registrados. Inclusive, pode o título recebido posteriormente ser registrado em primeiro lugar sem nenhum problema.

A prioridade pode ser excludente ou não excludente. A prioridade excludente ocorre quando os direitos são incompatíveis entre si, como duas escrituras de compra e venda a adquirentes diferentes. Há ainda a prioridade de grau, como ocorre no caso das hipotecas, em que há uma hierarquia dos direitos⁷.

⁷ Nesse sentido, Loureiro (2014): “A prioridade pode ser excludente ou não excludente (também chamada “prioridade de grau”. A primeira se configura quando se trata de direitos incompatíveis entre si, como ocorre, por exemplo, em escrituras públicas de compra e venda do mesmo imóvel a dois adquirentes diferentes, ou ainda entre um documento notarial que instrumenta a venda do imóvel e outro que institui uma hipoteca sobre o mesmo bem a distinta pessoa. Por outro lado, a prioridade não excludente ou de grau se produz quando ingressam no Registro documentos que instrumentam direitos compatíveis entre si, como é o

Caso sejam apresentados outros títulos contraditórios (ou seja, referentes ao mesmo imóvel) e excludentes (ou seja, incompatíveis), o título prenotado com o número de ordem anterior terá preferência no registro.

O princípio da prioridade, pois, só tem aplicação efetiva no confronto entre títulos contraditórios e excludentes. Se os títulos não forem contraditórios (ou seja, referirem-se a imóveis diversos), ou, mesmo que sejam contraditórios, não forem excludentes (ou seja, compatíveis), não entra em ação o conteúdo intrínseco do princípio da prioridade. O princípio da prioridade atua como um soldado de reserva, que só entra em ação em casos muito excepcionais.

2.2.12. Princípio da continuidade

A Lei nº 6.015/73 traz esse princípio no art. 237, que aduz:

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará o registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Diz respeito ao encadeamento lógico que deve ser observado nos sucessivos atos de transmissão da propriedade. Pode ser dividida em objetiva (continuidade em relação ao imóvel, com todos as suas características) e subjetiva (continuidade em relação aos titulares dos direitos reais estampados na matrícula). Nesse sentido, Diniz (2012, p. 73):

RT, 576:108 – Segundo a doutrina, o princípio da continuidade significa que, “em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, 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” (Afrânio de Carvalho, Registro de Imóveis, Forense, 1982, p. 304).

caso de duas ou mais hipotecas sobre o mesmo imóvel em favor de credores diversos. Nesse caso, não há exclusão do direito real contido no documento protocolado posteriormente, mas sim o estabelecimento de uma posição hierárquica entre os direitos reais limitados, como ocorre, notadamente, na concorrência entre duas ou mais hipotecas sobre um mesmo imóvel. (...) Logo, o termo “prioridade” ou “preferência” faz alusão tanto à prioridade excludente ou de superioridade como a prioridade de grau. No primeiro caso, como vimos, trata-se de direitos reais incompatíveis e, no segundo, de direitos reais compatíveis. Ou seja, como observa Falbo, o princípio da preferência, no seu aspecto substantivo, pode ter dois sentidos: um excludente e outro hierárquico. (...) Títulos contraditórios são aqueles que dizem respeito ao mesmo imóvel. Tais títulos podem se referir a direitos reais excludentes ou não excludentes. São exemplos de títulos excludentes duas escrituras de venda do mesmo imóvel, a adquirentes diversos. Salvo na hipótese de condomínio, um imóvel não pode pertencer a duas pessoas diversas. São direitos reais contraditórios, mas não excludentes, duas ou mais hipotecas ou a propriedade e um direito real limitado sobre o mesmo imóvel.

Assim, também tem entendido este Conselho ao proclamar que “os nomes dos titulares de domínio no título têm que coincidir com os que constam da transcrição anterior para assegurar a continuidade dos registros” (AgP 247.928, de São Paulo, 29-12-1975; AC 474-0, de Laranjal Paulista, 6-2-1981).

Mas, não bastasse isso, caberia acrescentar, ainda, que o título não indica, com a necessária precisão, as características e confrontações do imóvel ao qual se refere, ademais, como “lote 169”, sem qualquer alusão, porém, a loteamento regularmente registrado.

Ora, consoante reiterados pronunciamentos deste Conselho, “a precisa identificação do imóvel, através da descrição minuciosa de suas características e confrontações, é pressuposto e elemento necessário do registro, que, se não autoriza quando dele careça o instrumento” (AC 283.243, Cruzeiro, 16-8-1979).

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assevera que:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos de cada atividade, tais como:

(...)

III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias;

Ainda, o art. 683 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - Foro Extrajudicial - Provimento nº 249/2013 aduz que:

Art. 683. Para preservação do princípio da continuidade, os notários não poderão praticar atos relativos aos imóveis sem que o título anterior esteja registrado em nome do alienante, exceto se o interessado conhecer a circunstância e assumir a responsabilidade pelo registro dos atos anteriores, pagando os respectivos tributos.

No mesmo sentido, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, Tomo II, Capítulo XIV, dispõem

62. Para preservação do princípio da continuidade, é recomendável evitar os atos relativos a bens imóveis sempre que o título anterior não estiver transcrito ou registrado nas matrículas correspondentes, salvo se, ciente da situação e de seus efeitos jurídicos, o interessado assumir a responsabilidade pelo registro dos atos anteriores.

O Tabelião, no exame da documentação, deve verificar se o ato que irá praticar se encaixa na cadeia causal de propriedade, sob risco de não ter seu título admitido a registro. Todavia, é possível em casos excepcionais, e desde que haja título existente que supra a cadeia causal, mas ainda não esteja registrado, a lavratura de escrituras públicas translativas de domínio imobiliário se o adquirente se responsabilizar pelo registro do título anterior.

2.2.13. Princípio da disponibilidade

Esse princípio informa que a ninguém é lícito dispor de mais do que tem. Em relação à disponibilidade, devem ser observados três aspectos: subjetivo (é necessário verificar quem é o titular do direito objeto de disposição); objetivo (é necessário verificar as características do bem objeto da disposição); e jurídico (é necessário verificar a autorização normativa para dispor do direito pretendido pelo interessado).

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assevera que:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos de cada atividade, tais como:

(...)

VIII - da disponibilidade, a precisar que ninguém pode transferir mais direitos do que os constantes do registro de imóveis, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa);

O regime de bens do casamento pode afetar o poder de dispor do proprietário. Por isso, é essencial a arguição sobre o regime de bens, bem como se há união estável a ser considerada, de forma a evitar a lesão ao cônjuge e a terceiros por negócios que não deveriam ter sido feitos por bloqueio de legitimação.

2.2.14. Princípio da especialidade e princípio da determinabilidade

Souza (2011, p. 72) trata os dois princípios como um só, escrevendo:

d) princípio da especialidade ou determinação - exige a individualização do que se lança no registro, inerente ao bem objeto do direito real sobre o qual recai o negócio jurídico (especialidade objetiva); e ainda quanto aos

sujeitos do registro, que devem ser perfeitamente indicados (especialidade subjetiva);

Pelo princípio da especialidade, os imóveis devem ser especificados minuciosamente, de forma a permitir a adequada correlação entre a descrição registrada na matrícula e a observada no mundo físico. Além disso, as pessoas relacionadas ao imóvel também devem ser perfeitamente especificadas, de forma a prover a necessária segurança jurídica ao sistema.

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assevera que:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos de cada atividade, tais como:

(...)

IV - da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita indicação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro;

V - da especialidade subjetiva, a exigir perfeita identificação e qualificação da pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro.

Já o princípio da determinabilidade é obedecido quando é possível, através da descrição constante no fôlio real, localizar com certeza o imóvel.

De forma geral, a determinabilidade diz como chegar ao imóvel, localizando-o, e a especialidade descreve o mesmo em suas características, especificando-o. Por exemplo, a indicação do logradouro e do número são características mais afetas à determinabilidade, enquanto que as medidas, averbações de construções e referência a imóveis confrontantes são mais afetas à especialidade.

2.2.15. Princípio da publicidade e da eficácia

A publicidade é um princípio geral do direito registral. Por ele, presume-se conhecido de todos os atos levados ao registro. Garante a eficácia do conhecimento do ato *erga omnes*. Dessa forma, retira a presunção de boa-fé daquele que pratica um ato contrário ao assento inscrito nos livros registraes.

Segundo Balbino Filho (2012, p. 42): “A publicidade é a alma dos registros públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo o que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixa-o a par de todo o movimento de pessoas e bens”.

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assevera que:

Art. 5º. O serviço, a função e a atividade notarial e de registros se norteiam pelos princípios específicos de cada natureza notarial e registral, além dos seguintes princípios gerais:

(...)

II - da publicidade, a assegurar o conhecimento de todos sobre o conteúdo dos registros e a garantir a sua oponibilidade contra terceiros;

(...)

V - da eficácia dos atos, a assegurar a produção de efeitos jurídicos decorrentes do ato notarial ou registral;

Orlandi Neto (1998, pág. 88), pontua:

A tradição já não é suficiente para dar publicidade à transmissão dos direitos reais. A posse, da mesma forma, não dá a segurança necessária de que o detentor do bem está a exercer direito derivado da propriedade. A tendência que se percebe é de ampliar-se a importância dos registros públicos.

A publicidade dos atos, via de regra, é geral e irrestrita. Todavia, para defender valores importantes, como intimidade e vida privada, pode ser mitigada. “O Estado e os particulares têm seus segredos, e esses não devem ser revelados” (RODRIGUES & FERREIRA, 2013, p. 44).

A publicidade no registro imobiliário se dá por meio de certidões. Para a segurança do sistema, é vedado ao usuário o contato direto com os livros e arquivos da serventia. Excepcionando essa regra, o registro de loteamento pode se dar de forma direta (Lei nº 6.766/79). No mais, a publicidade é indireta.

Relacionado ao princípio da publicidade está o princípio da eficácia. A eficácia tem a ver com a produção de efeitos. Os atos entabulados entre particulares são eficazes entre os particulares desde a sua produção, pois os mesmos já saem cientes de que praticaram o ato. Todavia, em relação a terceiros, os atos não são eficazes se não gozarem de publicidade.

Para dar máximo efeito ao princípio da eficácia, deve o Tabelião esclarecer acerca dos possíveis efeitos do ato, consignando no instrumento notarial de forma expressa os itens de relevo. O princípio da eficácia significa também que o notário deve buscar a via mais econômica para a consecução do ato (RODRIGUES & FERREIRA, 2013 p. 42 e 46).

O conteúdo dos registros e das notas de tabelião, salvo exceções legais (por exemplo: adoção e proteção de testemunhas), é de acesso amplo, sendo vedado a sua restrição. Porém, deve o agente delegado guardar segredo em relação a assuntos de que tomou conhecimento em razão do ofício, mas não foram levados à pública forma, como: o motivo da venda, a situação econômico-financeira das partes, bem como a situação familiar e conjugal e outros.

2.2.16. Princípios: conclusão

O registro de imóveis, quer na sua estrutura, quer no seu funcionamento, obedece a um sistema que não é eleito exclusivamente por uma questão de política legislativa, mas também por motivos de ordem técnica e científica. Os princípios listados, ora gerais e ora específicos, ajudam a entender o todo desse sistema chamado registro de imóveis. A compreensão dos princípios torna mais claro o objetivo de toda essa estrutura: garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Sem a compreensão dos princípios, fica difícil entender o sistema.

CAPÍTULO 3 – SEGURANÇA JURÍDICA DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO BRASIL

3.1 – Segurança Jurídica: Conceito

A segurança jurídica também é um princípio de suma importância, principal motivador de toda a construção desse sistema de registros públicos atual. Por ser o objeto do presente trabalho, será analisado separadamente nesse tópico.

Segundo Walter Ceneviva (2010A, p. 46), "a segurança, como libertação do risco, é, em parte, atingida pelos títulos notariais e pelos registros públicos".

Em relação ao gerenciamento de riscos, cabe citar o documento Gerenciamento de Riscos Corporativos - Estrutura Integrada - Sumário Executivo - Estrutura do COSO - *Committee of Sponsoring Organizations of The Treadway Commission*⁸:

A premissa inerente ao gerenciamento de riscos corporativos é que toda organização existe para gerar valor às partes interessadas. Todas as organizações enfrentam incertezas, e o desafio de seus administradores é determinar até que ponto aceitar essa incerteza, assim como definir como essa incerteza pode interferir no esforço para gerar valor às partes interessadas. Incertezas representam riscos e oportunidades, com potencial para destruir ou agregar valor. O gerenciamento de riscos corporativos possibilita aos administradores tratar com eficácia as incertezas, bem como os riscos e as oportunidades a elas associadas, a fim de melhorar a capacidade de gerar valor.

A razão de ser do Direito registral consiste na diminuição de riscos para todos os envolvidos, permitindo uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente, reduzindo os custos de transação (LOUREIRO, 2014).

A história do registro de imóveis sempre esteve ligada à necessidade dos investidores em reduzirem os riscos, facilitando o tráfico imobiliário. A ciência que melhor trata do tema de gerenciamento de riscos é a administração, motivo pelo qual serão utilizados conceitos lá forjados.

É clássica a abordagem da relação entre redução de riscos e custos dos procedimentos necessários para viabilizar a redução de riscos. É o denominado *trade-off*, ou seja, termos de troca entre fatores, no caso, escolha da opção balanceada entre risco e custo.

⁸ Disponível em <http://www.coso.org/documents/COSO_ERM_ExecutiveSummary_Portuguese.pdf>. Acesso em 01/08/2014.

Sempre é possível reduzir os riscos, mas quanto mais há a necessidade de segurança, mais custos são agregados ao sistema, até que se chegue ao ponto em que os procedimentos de controle se tornam mais caro que o objeto principal, tornando a busca pela segurança antieconômica, ou, como diria o ditado, o molho sai mais caro que o peixe.

O sistema, para ser sustentável, deve gerar valor. O benefício percebido deve ser maior que os custos incorporados. Caso o sistema não agregue valor, represente mera burocracia, as forças econômicas irão providenciar alterações legislativas para se livrar do encargo. Toda vez que a humanidade precisou modificar estruturas para aumentar a produtividade, assim o fez. Os interesses econômicos dirigem o sistema jurídico, e não o inverso. O sistema somente terá um futuro proveitoso se, aos olhos da sociedade, for útil e agregar valor.

É fato notório que todo investidor profissional analisa os riscos e retornos de cada operação. O investidor sabe lidar e aceita o risco do negócio. Todavia, não suporta a incerteza, negando-se a efetuar investimentos quando o ambiente de negócios é excessivamente arriscado.

A segurança jurídica é princípio adotado expressamente pela Lei 8.935/95⁹. A estabilidade das relações e a pacificação social é obtida com o regular funcionamento do registro de imóveis. A redução de riscos fortalece ainda a economia, pois os agentes financeiros tendem a oferecer crédito com uma menor taxa de juros em virtude da possibilidade de recuperação de valores (SERRA & SERRA, 2013A, p. 126). Ainda, Serra & Serra elencam as duas espécies de segurança jurídica: a dinâmica e a estática.

Podemos dividir o Princípio da Segurança Jurídica dentro das Serventias Registrais Imobiliárias em duas espécies. Primeiro, encontramos a chamada segurança jurídica dinâmica, que se manifesta quando o adquirente de um imóvel leva o seu título ao Registro de Imóveis e em consequência deste ato tem garantido todos os benefícios decorrentes do direito registrado. A segunda espécie é denominada segurança jurídica estática e diz respeito à garantia assegurada pela estabilidade dos direitos reais que decorre da regulamentação e observância do ordenamento jurídico no que se refere a estes direitos.

Dip (1998) entende que a segurança dinâmica é o conjunto de medidas jurídicas destinadas a proteger situações em vias de constituição, modificação ou extinção; e segurança jurídica estática é o conjunto de medidas jurídicas apropositadas a conservar situações estabelecidas. Ainda (p. 95):

⁹ " Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos."

É certo que tanto o registro imobiliário, quanto o tabelionato de notas estão destinados à segurança jurídica, mas não do mesmo modo. O notário dirige-se predominantemente a realizar a segurança dinâmica; o registrador, a segurança estática; o notário, expressando um dictum - i.e., conformando e preconstituindo prova -, é, porém, antes de tudo, um conselheiro das partes, cujo actum busca exprimir como representação de uma verdade e para a prevenção de litígios; de que segue sua livre eleição pelos contratantes, porque o notário é partícipe da elaboração consensual do direito; diversamente, o registrador não exercita a função prudencial de acautelar o actum, mas apenas a de publicar o dictum, o que torna despicienda a liberdade de sua escolha pelas partes: o registrador não configura determinação negocial.

Essa reflexão do Desembargador Ricardo Dip é clássica entre os notários e os registradores. A atuação do notário inclina-se para o *dictum*, ou seja, para o momento da captação da vontade. Já, a atuação do registrador concentra-se na qualificação dessa declaração de vontade (*actum*), e não em sua captação em si.

O registrador imobiliário garante a segurança jurídica por meio da qualificação do título. Dessa forma, o titular do direito inscrito não pode dele ser privado sem o seu consentimento ou ordem judicial (segurança estática), bem como o adquirente de um direito imobiliário deve estar a salvo de ataques de elementos que não constem da matrícula quando da aquisição (segurança dinâmica) (SOUZA, 2011, p. 24).

O princípio da segurança jurídica é comum às atividades notarial e registral. Instrumentos hígidos, redigidos por um especialista e com respeito à lei permitem a executividade dos negócios e impedem litígios judiciais. (RODRIGUES & FERREIRA, 2013, p. 53).

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notarias e de registro, assevera que:

Art. 5º. O serviço, a função e a atividade notarial e de registros se norteiam pelos princípios específicos de cada natureza notarial e registral, além dos seguintes princípios gerais:

(...)

IV - da segurança, a conferir estabilidade às relações jurídicas e confiança no ato notarial ou registral;

Portanto, a segurança, mais do que um princípio jurídico, é um valor muito estimado por nossa sociedade. Sem segurança jurídica, a vida em sociedade seria insuportável.

3.2 – Questões sobre a Segurança Jurídica no Registro de Imóveis

À vista de todo o esforço teórico previamente construído, a seguir serão analisados dois casos envolvendo a segurança jurídica no sistema registral imobiliário.

3.2.1. Matrícula de base física papel e os desafios do registro eletrônico (artigos 37 a 45 da Lei nº 11.977/09)

A matrícula do imóvel é o suporte físico onde são realizados os atos de registro e averbação. Consubstancia-se no Livro nº 2 - Registro Geral constante dos escritórios de registro e imóveis.

Tradicionalmente, a matrícula é feita em papel por meio do sistema de fichas. Na prática, não existe um Livro de Registro Geral, mas sim um conjunto de fichas que representam o livro. Conforme a necessidade, são abertas novas matrículas, bem como são adicionadas mais fichas às matrículas já existentes quando requerido por novos registros e averbações.

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, dispõe no Livro VII - Dos Ofícios de Registro de Imóveis, Título IV - Dos livros, sua Escrituração e Processo de Registro:

Art. 628. A escrituração deverá observar os requisitos dispostos nos arts. 172 e seguintes da Lei dos Registros Públicos e arts. 37 e seguintes da Lei nº 11.977/2009.

§ 1º. Entende-se por escrituração mecânica aquela realizada sem o uso de sistema informatizado de base de dados, ainda que utilizados editores de texto em computador.

§ 2º. Entende-se por escrituração eletrônica aquela realizada por meio de sistema informatizado de base de dados, com impressão dos atos em fichas ou em livros físicos.

§ 3º. Entende-se por registro eletrônico a escrituração realizada exclusivamente por meio de sistema informatizado de base de dados, observados os requisitos do sistema de registro eletrônico, conforme o disposto na Lei nº 11.977/2009, sem a impressão dos atos em fichas ou em livros físicos.

Art. 629. A migração para a escrituração registral no sistema de registro eletrônico será feita de forma gradativa, nos prazos e condições previstos na Lei nº 11.977/2009, em seu regulamento e pelas normas editadas pela Corregedoria-Geral de Justiça, sempre atendidos os critérios de segurança da informação.

A norma mineira em tela traz três conceitos: escrituração mecânica, escrituração eletrônica e registro eletrônico. Não foi citado, mas também existe, em menor volume, a escrituração manual.

Não é a simples utilização do computador que caracteriza a escrituração eletrônica. Por exemplo, se um texto for escrito em um editor de texto e impresso, sem estar relacionado a uma base de dados, ter-se-á a mera escrituração mecânica. Nesse caso, não há diferença substancial entre utilizar um computador e uma máquina de datilografar.

O que diferencia a escrituração mecânica da escrituração eletrônica é a utilização de base de dados. Apesar de o ato ser impresso da mesma forma, o registro do texto fica armazenado em uma base de dados digital, permitindo uma consulta informatizada por meio de linguagens de programação estruturadas para pesquisa, como o SQL (*Structured Query Language*).

Por sua vez, o registro eletrônico envolve um conceito inovador. O registro eletrônico é de existência apenas digital. Não existe no mundo físico em papel: repito, o registro é exclusivamente digital. Até podem ser extraídas certidões em papel com o conteúdo do registro, no processo denominado de “materialização”, mas são só certidões: o registro continua no mundo virtual. É uma quebra de paradigma.

Porém, o que acontece quando essa base física em papel se perde? Há relatos de casos de catástrofes, como incêndios e inundações, que destruíram completamente o acervo das serventias registrais imobiliárias. Qual é o dano causado a sociedade como um todo?

É só tentar imaginar a seguinte situação: em determinado município, não há mais o meio seguro, propiciado pelo registro de imóveis, garantindo que as pessoas são proprietários dos imóveis que possuem.

O primeiro desdobramento é a paralisação do tráfego imobiliário. Como não há segurança para afirmar quem são os proprietários dos imóveis, bem como não há segurança para a efetiva transmissão da propriedade, os negócios simplesmente não acontecem.

O segundo desdobramento é o aumento de litígios perante o poder judiciário. Com a destruição do acervo, haverá uma enxurrada de ordem de restaurações, que podem demandar dilações probatórias, nem sempre satisfatórias.

O terceiro efeito é a dificuldade para a cobrança de tributos incidentes sobre imóveis advinda da confusão gerada nos cadastros fiscais, como o IPTU, o ITR, taxas (de lixo, de bombeiro etc.) e outros (contribuição de iluminação pública). O Poder Público se utiliza da estrutura dos registros imobiliários para viabilizar a cobrança, sendo que em muitos casos os

registradores agem como atualizadores dos cadastros fiscais, enviando comunicações quando da movimentação da titularidade do imóvel.

O quarto efeito é a redução da efetividade dos processos de execução em geral. O patrimônio imobiliário faz parte do patrimônio total do devedor. Com a falta da publicidade, tais bens seriam de difícil localização e execução pelo credor.

O quinto efeito é a abertura do sistema para a ação de posseiros e falsários, que irão se aproveitar da facilidade para a tomada das propriedades à força.

O sexto efeito seria a redução da liquidez dos ativos imobiliários, com a conseqüente redução do valor e restrição para concessão de créditos tendo como objeto a garantia do imóvel.

Preocupado com esse assunto, o Conselho Nacional de Justiça editou a Recomendação nº 09, que dispõe:

...

CONSIDERANDO as notícias de destruição de acervos em decorrência de acidentes naturais, acarretando a necessidade de restauração de livros;

CONSIDERANDO a necessidade de manutenção de arquivos de segurança para melhor preservação dos livros e documentos que compõem o acervo da serventia;

CONSIDERANDO a existência de sistemas de informatização que possibilitem a formação e manutenção de arquivos de segurança em formato eletrônico ou em mídia digital, com custos inferiores ao tradicional sistema de microfilmagem;

RESOLVE:

Art. 1º. Recomendar aos titulares e aos responsáveis pelas delegações do serviço extrajudicial de notas e de registro que mantenham cópias de segurança em microfilme, ou arquivo em mídia digital formado por imagens extraídas por meio de "scanner", ou fotografia, ou arquivo de dados assinado eletronicamente com certificado digital emitido em consonância com as normas do ICP-Brasil, ou qualquer outro método hábil, que, em sua fase inicial, deverá abranger os livros obrigatórios previstos em lei para as suas respectivas especialidades.

...

Art. 2º. Recomendar que o arquivo de segurança seja atualizado com periodicidade não superior a um mês e que ao menos uma das vias seja arquivada em local distinto da serventia, facultado o uso de servidores externos ou qualquer espécie de sistema de mídia eletrônica ou digital.

A leitura dos “considerandos” dessa recomendação é importante, pois mostra os motivos de sua edição. Essa recomendação só foi produzida em função da recorrência de casos.

A recomendação é para a formação de arquivos de segurança com cópias em (a) microfilme, (b) escaneadas, (c) fotografadas ou (d) arquivo de dados assinado eletronicamente

com certificado digital. A microfilmagem é um meio legal para conservação de documentos, e está regulada pela Lei nº 5.433/1968, pelo Decreto nº 1.799/1996 e pela Portaria nº 58/1996 da Secretaria da Justiça. Os arquivos assinados eletronicamente devem obedecer aos requisitos de certificação digital estipulados pela ICP-Brasil, consoante a Medida Provisória 2.200-2/2001.

As corregedorias locais tem adotado em suas normas a recomendação emanada pelo Conselho Nacional de Justiça. Por exemplo, o Provimento nº 260/CGJ/2013, de Minas Gerais, aduz:

Art. 65. Adotado o sistema de escrituração eletrônica ou de registro eletrônico, a serventia deverá obrigatoriamente adotar sistema de backups, que será atualizado com periodicidade não superior a 1 (um) mês e terá ao menos uma de suas vias arquivada em local distinto da serventia, facultado o uso de servidores externos ou qualquer espécie de sistema de mídia eletrônica ou digital que contenha requisitos de segurança.
§ 1º. Deverá ser formado e mantido arquivo de segurança dos documentos eletrônicos que integrarem o acervo do serviço notarial ou de registro, mediante backup em mídia eletrônica, digital ou outro método hábil à sua preservação.

Porém, tal medida é paliativa, de forma a gerenciar os riscos de uma possível perda de acervo. É raro acontecer a perda de acervo total, como sói acontecer em um incêndio, mas não é tão raro acontecer a perda de acervo parcial, como uma caixa de matrículas corroídas por um ninho de cupins. Por isso, salutar tal medida, vez que os custos associados a prevenção se justificam por demais ante o dano potencial evitado.

A medida também não explora todo o potencial tecnológico já disponível. É somente uma cópia do que hoje já é feito, sem evolução ou ruptura com o modelo. Quando da implantação de sistemas informatizados, é preciso que haja um redesenho do processo, para simplesmente não automatizar um processo ruim.

A Lei 11.977/09, também chamada de Lei do Programa da Minha Casa Minha Vida, trouxe uma importante inovação entre os arts. 37 a 45 de seu texto.

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.

Previu que, em 5 anos da entrada em vigor, os atos praticados na vigência da Lei nº 6.015/73 seriam inseridos no sistema. Também disse que os atos praticados e os documentos

arquivados antes da vigência da Lei nº 6.015/73 também deveriam fazer parte do sistema de registro eletrônico, porém sem fixar prazo:

Art. 39. Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei. (Vide Decreto nº 8.270, de 2014)

Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico.

A adoção do método de registros eletrônicos poderia resultar em grande evolução para o sistema do ponto de vista operacional. Todavia, o prazo já escoou e não se viu a implementação do comando legal. Apesar de aparentar que o registro eletrônico traz mais segurança, a realidade não é tão simples assim.

Recentemente, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento nº 47/2015, estabelecendo diretrizes gerais para o registro eletrônico de imóveis, denominado SREI - Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis. Todavia, não abandonou o suporte físico em papel, conforme se depreende da leitura do art. 6º :

Art. 6º. Os livros do registro de imóveis serão escriturados e mantidos segundo a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sem prejuízo da escrituração eletrônica em repositórios registrais eletrônicos.

A resistência em abandonar a base em papel não é política vetusta. Pelo contrário, mostra-se o bom juízo prudencial do elaborador da norma, visto que o sistema atual funciona relativamente bem, e inovações podem causar rupturas. É um processo de transição, em que os dois sistemas irão coexistir, da mesma forma como aconteceu na transição do Decreto nº 4.857/1939 para a Lei nº 6.015/73.

O registro de imóvel deve perpetuar os seus registros. A tecnologia de conservação adotada deve ser segura a longo prazo. A informática, apesar de toda a evolução, ainda não conseguiu dar uma resposta satisfatória, de modo a viabilizar o abandono do sistema atual.

Por incrível que pareça, o método mais seguro de conservação de documentos de forma perpétua, na atualidade, é a microfilmagem. O papel também tem se mostrado como uma tecnologia bem segura.

Para o fim da conservação perpétua, a informática tem como defeito aquela que é uma de suas maiores virtudes: a evolução. A evolução não combina com a perpetuidade. Como garantir que, daqui a 30 anos, um documento gerado nos padrões tecnológicos atuais

seja recuperável? Onde se pode ler os antigos disquetes flexíveis de 5¹/₄ polegadas, anteriores aos rígidos de 3¹/₂? E aqueles discos duplos a laser do tamanho de LPs utilizados para reprodução de shows (quem se lembra disso)? E onde abrir um arquivo desenvolvido no software Lotus 1-2-3, líder de mercado na década de 80, na sua versão para MS-DOS? Esse é o grande desafio dos registros eletrônicos: perpetuidade.

Como paradigma de comparação de implementação de registros eletrônicos, a Nota Fiscal eletrônica é um bom exemplo. Pode-se especular os motivos de seu sucesso, como se passa a relatar.

Houve um grande interesse e disposição política para a implementação. O Fisco tem como contrapartida a melhoria do controle; o contribuinte, a redução de custos com obrigações fiscais acessórias. Houve recursos disponíveis para a implementação do projeto, sejam técnicos, sejam financeiros.

A Nota Fiscal eletrônica foi implantada de forma gradativa, com contribuintes pilotos. Esses contribuintes pilotos eram grandes empresas, boas pagadoras de impostos e interessadas em reduzir os custos de obrigações tributárias, além de também interessadas em reduzir a sonegação em seus setores, que causa uma concorrência desleal. Nesse período, a par da utilização da versão eletrônica, também era possível a utilização em papel, de forma a permitir uma volta rápida sem impactos operacionais em caso de instabilidades. Essa é a estratégia utilizada rotineiramente pelo Fisco, como está acontecendo atualmente com a implantação em São Paulo do SAT - Sistema Autenticador e Transmissor, aparelho sucessor do antigo ECF - Emissor de Cupom Fiscal.

Foi estabelecido um modelo nacional de Nota Fiscal eletrônica no âmbito do Conselho Nacional de Política Fazendária - CONFAZ, por meio da Comissão Técnica Permanente - COTEPE, de forma a acomodar a necessidade de todos os entes federativos envolvidos. Os detalhes de desenho e implementação foram tratados por exímios técnicos do assunto - os melhores do Brasil.

Durante o processo de elaboração, houve intensa participação de todos os envolvidos: Administração Tributária dos Estados e da União, contribuintes, desenvolvedores de software, e entidades de classe.

A conservação da Nota Fiscal eletrônica não precisa ser perpétua, devendo ser conservada até que ocorra o lapso do prazo prescricional do tributo.

O contribuinte deve guardar uma cópia do arquivo, apesar do Fisco ter também a cópia. Dessa forma, caso a Administração Tributária venha a ter algum problema de acesso nos arquivos eletrônicos, pode solicitar diretamente ao contribuinte.

A segurança com a base de dados é paranoica. Existem salas-cofre para guardar os servidores de dados. O *backup* é feito em mais de um lugar físico, com distância considerável, de modo que uma catástrofe natural como um terremoto não comprometa a integridade do *hardware*. Existe capacidade de replicação (geração de um novo espelho da base em outro local) em horas. Em alguns casos, o local de guarda é subterrâneo, com sistema de identificação pela leitura da íris do olho e com capacidade para resistir a mísseis balísticos (*bunker*).

Esses foram os fatores críticos de sucesso do Projeto Nota Fiscal Eletrônica, que devem ser observados na empreitada da implantação dos registros eletrônicos relativo aos imóveis.

3.2.2. Boa-fé objetiva, devidas diligências, princípio da concentração dos atos na matrícula, inovações da Lei nº 13.097/15, do Novo Código de Processo Civil e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB

Um assunto que sempre gera polêmica é a boa-fé do adquirente do imóvel. O terceiro de boa-fé deve ser protegido no sistema jurídico. Porém, como se prova a boa-fé? Quais as diligências que devem ser realizadas?

O Tabelião, quando da lavratura da escritura pública, deve extrair essa boa-fé. Essa é maneira para garantir a segurança jurídica: a extração da boa-fé. E como é feito isso? Em primeiro lugar, pela imediação, ou seja, pela entrevista com as partes. Não deve ser dado guarida no sistema notarial e registral a atos que causam danos a terceiros. Em segundo lugar, por meio da extração de certidões, que provam objetivamente determinadas situações

A imediação é subjetiva, e está sujeita a vícios decorrentes de sua natureza. A extração de certidões é objetiva. Constituem parte do rol das devidas diligências (*due diligencies*) que deve o Tabelião se cercar para garantir a segurança do negócio jurídico.

Mesmo assim, o adquirente de boa-fé está sujeito a percalços, pois quando ocorrem problemas deve provar a sua boa-fé. Isso causa grande constrangimento e insegurança ao terceiro de boa-fé acionado.

A extração de certidões também não era tarefa fácil. Para se ter segurança, era preciso extrair certidões de todas as justiças, em todos os tribunais, ou seja, impraticável.

A par disso, foi editada a Medida Provisória nº 656/2014, convertida na Lei nº 13.097/15, que fortaleceu o princípio da concentração dos atos na matrícula ao dispor no seu art. 54:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações.

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Segundo o texto, ressalvado a Lei de Falências e situações que independam de registro, não poderão ser opostas situações jurídicas de atos não constantes na matrícula ao terceiro de boa-fé. O encargo de dar publicidade de andamento de eventual processo expropriatório passou a ser do credor. Dessa forma, o devedor fica exonerado de ter que percorrer os tribunais em busca de ações que possam causar constrições ao patrimônio do vendedor. Nesse mesmo sentido, aduz o Novo Código de Processo Civil:

Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:

I - requerer a intimação do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária;

II - requerer a intimação do titular de usufruto, uso ou habitação, quando a penhora recair sobre bem gravado por usufruto, uso ou habitação;

III - requerer a intimação do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

IV - requerer a intimação do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

V - requerer a intimação do superficiário, enfiteuta ou concessionário, em caso de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre imóvel submetido ao regime do direito de superfície, enfiteuse ou concessão;

VI - requerer a intimação do proprietário de terreno com regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre direitos do superficiário, do enfiteuta ou do concessionário;

...

VIII - pleitear, se for o caso, medidas urgentes;

IX - proceder à averbação em registro público do ato de propositura da execução e dos atos de constrição realizados, para conhecimento de terceiros.

O Novo CPC jogou a carga desses procedimentos para o credor. Destaque para o inciso IX, que diz que cabe ao exequente proceder a averbação em registro público dos atos necessários.

A Lei nº 7.433/85 regula procedimentos a serem observados para a lavratura de escrituras públicas envolvendo bens imóveis e direitos a eles relativos. Na sua redação original, dispunha que:

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

...

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

Para compatibilizar tal comando, e reduzir custos desnecessários, o § 2º teve a sua redação alterada pela Lei nº 13.097/15, nos seguintes termos:

Art. 59. A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.

1o.....

...

.....

.....

§ 2o O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

.....

..... ” (NR)

Comparando as duas redações, percebe-se que foi retirada a necessidade de apresentação de certidão de feitos ajuizados. Tal medida contribui em muito para facilitar o

tráfego imobiliário, reduzindo os custos de buscas e emissões de certidões, além de conferir maior segurança jurídica ao negócio.

Por esse motivo, a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, por meio do parecer 46/2015-E de 19/03/2015, revendo a posição anteriormente adotada no processo nº 2007/42351, dispensou a exigência da certidão dos distribuidores judiciais. Tal medida foi comunicada aos notários e registradores por meio do Comunicado CG Nº 276/2015:

A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, COMUNICA aos TABELIÃES DE NOTAS do Estado de São Paulo, a dispensa da exigência de apresentação de certidões dos distribuidores judiciais para a lavratura de escrituras relativas à alienação ou oneração de bens imóveis, à luz da nova redação do art. 1º, §2º, da Lei nº 7.433/85.

Tais alterações legislativas andaram bem, pois resguardaram com maior veemência o terceiro adquirente de boa-fé. Soa injusto que um terceiro de boa-fé perca um bem, e parece se coadunar com a ordem vigente a transferência para o credor do encargo de dar publicidade do processo expropriatório. A sistemática anterior trazia uma instabilidade de difícil contorno e que atrapalhava o tráfego imobiliário.

De certa forma, essa alteração legislativa aproximou o sistema brasileiro ao sistema alemão de registro de imóveis. O sistema brasileiro é causal, ou seja, o título é causa do registro. Já o sistema alemão é abstrato, ou seja, o negócio jurídico de transladação de propriedade não se vincula à sua causa. Mal comparando, é algo similar ao que ocorre nos títulos de crédito, em que o título de crédito é abstraído em relação ao negócio que lhe deu origem. Nesse sentido, Loureiro (2014):

O sistema alemão presume que os direitos inscritos existem (fé pública) e que os não inscritos não existem, mas admite-se a prova em contrário. No que diz respeito a terceiros de boa-fé, são protegidos sempre que tenham confiado no conteúdo do registro quando da celebração do negócio jurídico imobiliário. A proteção não abrange as referências relativas às circunstâncias de fato, nem aos dados concernentes a pessoas, salvo, obviamente, a identidade do titular do direito inscrito. Por outro lado, a proteção do terceiro de boa-fé abrange a compra a non domino, vale dizer, pelo sistema alemão, ao contrário do nosso, o comprador que, confiando nos dados constantes do Registro, vem a adquirir um imóvel não perde a propriedade caso venha a descobrir que o registro em questão era eivado de vício e que o imóvel não pertencia ao titular registral.

Reforçando a segurança jurídica, cabe analisar o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre a instituição e funcionamento da Central Nacional de

Indisponibilidade de Bens - CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis não individualizados, cujas partes principais transcreve-se a seguir.

A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB funciona no Portal publicado sobre o domínio <<https://www.indisponibilidade.org.br>>, desenvolvido, mantido e operado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), com a cooperação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), e funciona sob o acompanhamento da Corregedoria Nacional da Justiça, das Corregedorias Gerais da Justiça e das Corregedorias Permanentes, nos âmbitos de suas respectivas competências.

A Central Nacional de Indisponibilidade tem por finalidade a recepção e divulgação, aos usuários do sistema, das ordens de indisponibilidade que atinjam patrimônio imobiliário indistinto, assim como direitos sobre imóveis indistintos, e recepção de comunicações de levantamento das ordens de indisponibilidades nela cadastrada.

A consulta ao banco de dados da Central Nacional da Indisponibilidade de Bens – CNIB será obrigatória para todos os notários e registradores do país, no desempenho regular de suas atividades e para a prática de atos de ofício, nos termos da Lei e das normas específicas.

A partir da data de funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB os oficiais de registro de imóveis verificarão, obrigatoriamente, pelo menos na abertura e uma hora antes do encerramento do expediente, se existe comunicação de indisponibilidade de bens para impressão ou importação para seu arquivo, visando o respectivo procedimento registral.

As Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Tomo II, Capítulo XIV, asseveram:

43. O Tabelião de Notas deve consultar a Central de Indisponibilidade de Bens para verificar a existência de indisponibilidade em nome das partes envolvidas na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou de direitos a ele relativos.

44. A escritura pública, salvo quando exigidos por lei outros requisitos, deve conter:

(...)

p) o código de consulta gerado (hash) pela Central de Indisponibilidade, quando o caso;

O registrador, ao averbar a ordem de indisponibilidade na matrícula, promove a segurança jurídica estática. O Tabelião de Notas, ao consultar a Central Nacional de

Indisponibilidade de Bens - CNIB quando da lavratura do ato notarial, promove a segurança jurídica dinâmica. Todo esse bloco normativo trouxe maior segurança ao processo do registro de imóveis.

Dessa forma, fica demonstrado que é possível adoção de práticas que aumentem a segurança jurídica, sendo por alteração legislativa, sendo por iniciativas administrativas.

CONCLUSÃO

O registro de imóveis deve ser analisado como um sistema. Pode-se perceber claramente que toda essa sistemática envolvendo o registro de imóveis é uma tecnologia social, com vistas à garantia do direito de propriedade e facilitação do fluxo econômico de trocas. A história do sistema registral imobiliário mostra que sempre houve um viés econômico.

O conceito de posse e propriedade são de suma importância para o entendimento do sistema registral imobiliário. A propriedade não é um direito ilimitado, devendo cumprir a sua função social.

Existe uma regulação nuclear do sistema, representada pela Lei nº 6.015/73 e pelo Código Civil. Ao lado dessa regulação nuclear, orbitam uma série de leis especiais regulando assuntos específicos.

O sistema registral imobiliário é bifásico. Primeiro é gerado um título, que é posteriormente levado a registro. O registro, via de regra, tem efeito constitutivo do direito real. Porém, há situações em que o registro do título é meramente declaratório do direito real, servindo para regular a disponibilidade.

Os princípios devem ser bem compreendidos para o devido entendimento do sistema de registro. Existem princípios registrais, princípios notariais, e princípios registrais e notariais imobiliários. Por reger-se por princípios próprios, pode-se especular que o direito notarial e registral imobiliário constitui-se como uma disciplina autônoma.

O registro de imóveis, quer na sua estrutura, quer no seu funcionamento, obedece a um sistema que não é eleito exclusivamente por uma questão de política legislativa, mas também por motivos de ordem técnica e científica.

Os princípios listados no estudo, ora gerais e ora específicos, ajudam a entender o todo desse sistema chamado registro de imóveis. A compreensão dos princípios torna mais claro o objetivo de toda essa estrutura: garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Sem a compreensão dos princípios, fica difícil entender o sistema.

O princípio da segurança jurídica é de suma importância para os registros públicos e justificante de sua existência. A segurança jurídica pode ser classificada em segurança jurídica estática e segurança jurídica dinâmica. A segurança dinâmica é o conjunto de medidas jurídicas destinadas a proteger situações em vias de constituição, modificação ou extinção; e

segurança jurídica estática é o conjunto de medidas jurídicas apositadas a conservar situações estabelecidas.

A segurança jurídica proporcionada pelo sistema registral imobiliário reduz o volume de litígios, contribuindo para a estabilidade e pacificação social.

Toda organização existe para agregar valor. O sistema de registro públicos agrega valor, no sentido de que a sua falta causa maiores transtornos que a sua existência. Caso o sistema não agregue valor, represente mera burocracia, as forças econômicas irão providenciar alterações legislativas para se livrar do encargo.

A matrícula em base física papel apresenta riscos em sua conservação, devendo ser adotados procedimentos complementares para a manutenção íntegra do acervo, para, em caso de destruição, viabilizar sua rápida recomposição.

Apesar de sua previsão legal, o registro eletrônico ainda não logrou êxito, sendo o maior desafio encontrado a questão da perpetuidade. O paradigma da implementação da Nota Fiscal eletrônica deve ser verificado para a implementação do registro eletrônico de imóveis.

O terceiro de boa-fé teve maior proteção com a promulgação da Lei nº 13.097/15. O Novo Código de Processo Civil também prestigiou o terceiro de boa-fé (arts. 792 e 799). Tais alterações legislativas andaram bem, pois resguardaram com maior veemência o terceiro adquirente de boa-fé. Soa injusto que um terceiro de boa-fé perca um bem, e parece se coadunar com a ordem vigente a transferência para o credor do encargo de dar publicidade do processo expropriatório. A sistemática anterior trazia uma instabilidade de difícil contorno e que atrapalhava o tráfego imobiliário. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens foi uma iniciativa instituída em âmbito administrativo que aumentou a segurança jurídica.

Dessa forma, fica demonstrado que é possível adoção de práticas que aumentem a segurança jurídica, sendo por alteração legislativa, sendo por iniciativas administrativas.

Há muitas questões que ainda podem ser exploradas para buscar a melhoria contínua dos processos notariais e registrais. As serventias extrajudiciais se modernizaram, e estão aptas a enfrentar os desafios presentes e futuros. A revitalização da atividade é benéfica para toda a sociedade.

REFERÊNCIAS

- ÁVILA, Humberto. **Teoria dos Princípios: da Definição à Aplicação dos Princípios Jurídicos**. São Paulo: Malheiros, 2009.
- ARRUDA, Vanuza de Cássio. **O princípio conservatório no registro de títulos e documentos**. In: PEDROSO, Regina (coord) et al. **Estudos avançados de direito notarial e registral**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.
- BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 16ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2012.
- CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada: (lei 8.935/94)**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- CHAVES, Carlos Francisco & REZENDE, Afonso Celso F.. **Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. ed
- COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de Direito Civil, 3: contratos**. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012
- COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de Direito Civil, 4: direito das coisas, direito autoral**. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012
- CORREIA, Leandro Augusto Neves. **A função notarial e a relevância da qualificação notarial à luz dos princípios**. In: PEDROSO, Regina (coord) et al. **Estudos avançados de direito notarial e registral**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.
- DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro - 3: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 27ª ed. São Paulo: Saraiva: 2011.
- DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro - 4: Direito das Coisas**. 27ª ed. São Paulo: Saraiva: 2011.
- DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registro de Imóveis**. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- DIP, Ricardo Henry Marques. **Direito Administrativo Registral**. São Paulo: Saraiva, 2010. - (Série direito registral e notarial)
- FARIAS, C. C. & ROSENVALD, N. **Direitos Reais**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 1: parte geral**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 2: teoria geral das obrigações.** 11^a ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais.** 11^a ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das coisas.** 10^a ed. rev. e atual. (Coleção Sinopses Jurídicas v.3). São Paulo: Saraiva, 2009

GONÇALVES, Marcus Vinícius Rios. **Novo Curso de Direito Processual Civil, volume I: teoria geral e processo de conhecimento (1^a parte).** 7^a ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

KÜMPPEL, Vitor Frederico (coordenador). **Peças Fundamentais Notariais e Registrais.** São Paulo: YK Editora, 2014.

LOUREIRO, Luís Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática.** 5^a ed. revista e ampliada. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

NALINI, J. R.; CHICUTA, K.; ORLANDI NETO, N.; DIP, R. H. M (org).; AMADEI, V. de A. **Registros Públicos e Segurança Jurídica.** Porto Alegre, RS: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998.

MAZZA, Alexandre. **Manual de direito administrativo.** 2^a ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

PAULO, V., & ALEXANDRINO, M. **Direito Constitucional Descomplicado.** 2^a ed. Niterói, RJ: Impetus, 2008.

PEDROSO, Regina (coord) et al. **Estudos avançados de direito notarial e registral.** 2^a ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

PEDROSO, Regina & LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito Notarial e Registral.** 1^a ed. Rio de Janeiro: Elsevier: Campus, 2013.

PIETRO, M. S. **Direito Administrativo.** 25^a ed. São Paulo: Atlas, 2012.

RODRIGUES, Felipe Leonardo & FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Tabelionato de notas.** São Paulo: Saraiva, 2013.

SERRA, Márcio Guerra & SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I - Parte Geral.** São Paulo: Saraiva, 2013.

SERRA, Márcio Guerra & SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis II - Atos ordinários.** São Paulo: Saraiva, 2013.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial.** São Paulo: Saraiva, 2011.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único.** 4^a ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo, Método, 2014.

VENOSA, Silvio. **Direito Civil: Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011.

VILLAVERDE, André. **2ª Fase: Concurso de Cartório**. 1ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2014.