

AMANDA ALZIRA RIBEIRO MARQUES

**A SEGURANÇA JURÍDICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE  
NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.**

AMANDA ALZIRA RIBEIRO MARQUES

**A SEGURANÇA JURÍDICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE  
NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.**

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho de Conclusão de Curso de Direito da Faculdade FIBRA como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em direito, sob a orientação do Ms. Zilmar Wolney Aires Filho.

ANÁPOLIS – 2016

AMANDA ALZIRA RIBEIRO MARQUES

**A SEGURANÇA JURÍDICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE  
NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.**

Anápolis, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2016

BANCA EXAMINADORA

---

---

---

Primeiramente a Deus que permitiu que tudo isso acontecesse, ao longo de minha vida, e não somente nestes anos como universitária, mas que em todos os momentos é o maior mestre que alguém pode conhecer. A todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, terão a minha eterna gratidão.

## **AGRADECIMENTOS**

A realização deste trabalho foi possível em razão do auxílio de todas as pessoas que me deram forças em todo meu cotidiano.

A todos os meus colegas de classe e do trabalho, que me compreenderam nas horas difíceis, estando sempre presente em nossas lembranças.

Aos professores do Núcleo de Trabalho de Conclusão de Curso, pela sabedoria e pela compreensão, nas inúmeras vezes que auxiliaram esta pesquisa.

Ao Mestre Zilmar Wolney Aires Filho, pela paciência e pela orientação de qualidade dos primeiros passos até aqui.

# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	2
<b>CAPÍTULO I – SEGURANÇA JURÍDICA</b> .....	
1.1 Origem e evolução histórica do registro de imóveis.....	3
1.2 Destaques no ordenamento jurídico.....	10
<b>CAPÍTULO II – EFETIVAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA</b> .....	
2.1 Mecanismos garantidores da segurança jurídica.....	14
2.2 Benefícios e prejuízos pela presença e ausência.....	24
<b>CAPÍTULO III – A SEGURANÇA JURÍDICA NOS ATOS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS</b> .....	
3.1 Inventário, divórcios e usucapião extrajudiciais e a segurança entre às partes.....	27
3.2 A presença e ausência do judiciário nos autos e seus efeitos .....	30
<b>CONCLUSÃO</b> .....	35
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	36

## RESUMO

A presente Monografia tem por objetivo estudar a segurança jurídica do registro do título de propriedade imóvel no Registro de Imóveis, sua obrigatoriedade e benefícios. Inicia-se com uma análise geral do conceito de propriedade, as diferentes formas de aquisição, e as diferenças com a posse e o domínio, por exemplo, as quais muito se assemelham externamente. Para tanto, analisa-se a necessidade de implementação de sistemas registrais e os destaques no ordenamento jurídico. Identificam-se os principais sistemas de publicidade registral do mundo. Logo após, estudam-se a efetivação da segurança jurídica, os mecanismos aplicados. Por fim, apontam-se os atos judiciais e extrajudiciais e a desjudicialização dos títulos. Utiliza-se o método de pesquisa indutivo. Aponta-se como o principal objetivo deste estudo a importância de um sistema registral sólido para assegurar a saúde do sistema imobiliário interno e internacional e, por via de consequência, de uma economia de mercado globalizada.

Palavras chave: Direito de propriedade, Posse, Domínio, Segurança Jurídica, Registro de imóveis.

## INTRODUÇÃO

A proteção à propriedade, na época dos romanos, dava-se de forma precária. A proteção ao direito de propriedade somente era possível através de ações, inexistindo um sistema que assegurasse tal direito ao seu proprietário, sem que esse tivesse que lançar mão de uma ação para provar seu domínio sobre o imóvel. Com o avançar do tempo, naturalmente, o incremento do comércio gera a busca incessante de crédito perante as instituições da época, que utilizavam como garantia o instituto da hipoteca de bens imóveis.

A necessidade de se identificar os imóveis que restavam hipotecados cria uma nova necessidade, a de se registrar a hipoteca, a fim de ofertar segurança nos negócios imobiliários, tanto para o proprietário quanto para a instituição concedente do crédito. No Brasil, inicialmente, os registros das hipotecas eram realizados nas paróquias das localidades em que se encontravam os imóveis. Os vigários das freguesias do Império realizavam o registro das posses, dando origem ao denominado “registro do vigário” que, com o tempo, originou o sistema de Registro de Imóveis.

A falta do conhecimento necessário faz com que os titulares de direitos muitas vezes venham a perdê-los, tal situação não é diferente quando se trata do direito de propriedade, e para garantir este direito temos a nossa disposição o Sistema Registral Imobiliário, que pode e deve se aproximar da sociedade e da realidade prática daqueles que dele se utilizam, ou que ainda virão a utilizar seja como parte interessada, ou, como operadores do direito a serviço da sociedade, tal feito facilitaria o entendimento da importância dos serviços prestados e daqueles que



realizam estes serviços, bem como, evitaria incidentes e transtornos decorrentes da falta de conhecimento quanto à importância do serviço, de suas prerrogativas legais e do seu modo de execução.

Neste trabalho, busca-se fazer uma reflexão sobre a importância do serviço prestado pelo Registro de Imóveis, os princípios que o norteiam e aplicação prática destes no dia a dia dos Cartórios, apresentando assim a real trajetória dos títulos levados a registro, e do serviço prestado em conformidade com a Constituição Federal, com a Lei dos Registros Públicos nº 6.015/1973, a Lei 8.935/94, e demais dispositivos legais que regulamentam o tema.

Embora a atividade registral seja um trabalho extremamente burocrático, que tem entre seus princípios mais importantes o da publicidade, e em contrapartida ser também um serviço de caráter extremamente fechado e desconhecido aos olhos da sociedade de forma geral, é que o presente estudo pretende mostrar de forma sucinta aqueles que não têm contato direto com o Sistema Registral em sua forma prática, o conhecimento da trajetória e a importância da apresentação dos títulos para registro junto ao Registro de Imóveis, bem como seus efeitos no mundo jurídico.

## **CAPÍTULO I - SEGURANÇA JURÍDICA**

Neste capítulo buscam-se fazer uma reflexão sobre a importância do serviço prestado pelo Registro de Imóveis, os princípios que o norteiam e aplicação prática destes no dia a dia dos Cartórios, apresentando assim a real trajetória dos títulos levados a registro, e do serviço prestado em conformidade com a Constituição Federal, com a Lei dos Registros Públicos nº 6.015/1973, a Lei 8.935/94, e demais dispositivos legais que regulamentam o tema.

### **1.1 Origem e evolução histórica do registro de imóveis**

O Registro Imobiliário no Brasil tem sua origem fixada pela Lei 601, de 18.09.1850 e seu Regulamento 1.318, de 30.01.1854, quando a posse passou a ser reconhecida perante o Vigário da Igreja Católica. Por isso, essa lei passou a ser conhecida por “Registro do Vigário” e se fazia na freguesia da situação do imóvel. O efeito desse registro era meramente declaratório, para diferenciar o domínio particular do domínio público. Ressalta-se a obra:

O Registro de Imóveis, com a função de transcrever aquisições imobiliárias e inscrever ônus reais, instituiu-se, no Brasil, pela Lei 1.237, de 24.09.1864, regulamentada pelo Dec. 3.453, de 26.04.1865. Anteriormente, com o fim restrito de inscrever hipotecas, criou-se, pela Lei Orçamentária 317, de 21.10.1843, o Registro Hipotecário. Vigoravam, até então, as normas do Registro Paroquial. Vê-se, assim, que o instituto do crédito precedeu à titulação da propriedade. a inscrição da hipoteca antecedeu a transcrição do imóvel, que só veio a ser instituída com a lei antes referida, que transformou o Registro de Hipotecas em “Registro Geral”. Foi aquele que deu origem ao Registro de Imóveis, haja vista seu escasso préstimo para o crédito. (AZEVEDO, 2000, p, 310).

A citada Lei 1.237 substituiu a tradição da coisa pela transcrição do título como modo de transferência, continuando o contrato, antes dela, a gerar apenas obrigações. Ampliou, assim, o registro para as transmissões de bens de raiz por atos

*intervivos* e constituição de ônus reais, firmando o princípio de que a transmissão do imóvel só se operava por via de Registro, na data deste e, embora não induzisse prova de domínio, regulou a inscrição hipotecária, quer legal, quer convencional, declarando indispensável a transcrição, para validade contra terceiros.

Seguiram-se a Lei 3.272, de 05.10.1885; o Dec. 169-A, de 19.01.1890, e o Dec. 370, de 02.05.1890, que introduziram modificações no Estatuto de 1864 e proclamaram que o contrato, antes de transcrito, só conferia direitos pessoais aos contratantes. Tinha essas doutrinas precedentes firmados por Teixeira de Freitas, na Consolidação das Leis Civis. Prescreviam as ordenações, no concernente à transmissão da propriedade imóvel, que essa se operava por força do contrato, tanto que ao comprador fosse entregue a coisa e pagar o preço, logo é dela feito senhor.

Consolidando a legislação filipina e notando os inconvenientes da transmissão de imóveis tão-só por força do contrato, assentou Teixeira de Freitas (2011, *online*), que para a aquisição do domínio não basta, simplesmente, o título, mas deve aceder à tradição; e, sem esta, só se tem direitos pessoais.

Ao comentar o art. 524, nota 27, da Consolidação, melhor esclareceu o jurista o seu pensamento nos países onde o registro de títulos translativos da propriedade imóvel é necessário, ou importando em prova oficial do domínio, ou sendo, simplesmente, veículo de publicidade, prefere como legítimo adquirente, aquele que tiver registrado seu título de aquisição, ou que tiver, a seu favor, a prioridade no Registro.

Em tal caso, só depois da transcrição ou inscrição no Registro, é que o título opera seus efeitos, em relação a terceiros. E conclui afirmando estamos hoje, quanto à transmissão de imóveis, por atos *intervivos*, no caso desses países, onde o registro de títulos translativos da propriedade de imóvel, é a sua tradição legal. Em referência aos ônus reais, estatui o mesmo preceito:

Para a hipoteca convencional produzir os efeitos do art. 1.269, é necessário que seja inscrita no Registro Geral de Hipotecas e esses efeitos começam a existir da data da inscrição” (art. 1.283 Consolidações da lei civil).

Era, aliás, o que dispunha o regulamento anterior, prescrevendo o art. 9, que as hipotecas convencionais só valem contra terceiros, da data da inscrição. Confirmou Carlos de Carvalho (2010, p. 409), esses preceitos, estabelecendo que a tradição dos bens imóveis, por efeito de atos *intervivos*, gratuitos ou não, só produzem efeitos, a respeito de terceiros, pela publicidade legal, isto é, a transcrição no Registro e desde a data dele.

E aditou que até a transcrição, a tradição só obriga as partes contratantes. Ressalvou, porém, que a transcrição não induz prova de domínio, que fica a salvo a quem o for. E, ao enumerar os atos sujeitos à transcrição, para valer contra terceiros desde a data dela isentou da transcrição as transmissões “causa mortis” ou por testamento e os atos judiciais.

Ainda no ano de 1890, assinalou-se no Brasil, tentativa de adoção do sistema australiano, conhecido como o Registro Torrens, nos termos do Dec. 451-b, de 31.05.1890, regulamentado pelo Dec. 955-A, de 05 de novembro do mesmo ano. O Registro Torrens constituiu tentativa de emprestar aos atos do registro da propriedade imóvel segurança e liquidez, fazendo incontestáveis os títulos registrados.

Seria esta a situação dos cadastros germânicos. Foi admitido no Brasil para certos casos de legalização da propriedade rural. Aquele sistema, embora a afinidade com o germânico, é originário da Austrália, idealizado pelo deputado e oficial do Registro de Imóveis Sir Robert Torrens, que emprestou seu nome ao processo. (CARVALHO, 2010, p.412).

Cifra-se este, no dizer do organizador, em providências que ministrem excepcional segurança às transações imobiliárias. Para obter cadastro ou matrícula, no Registro *Torrens*, deve o interessado requerê-la ao Juiz, perquirindo-se a boa origem, nos termos da Lei 6.015/73, aduzindo provas da legitimidade do domínio pelo seu título, devidamente filiado. Assim, era uma espécie de processo depurativo do domínio, declarado legítimo judicialmente.

Com o advento do Código Civil, em 10.01.1917, a transcrição do título hábil, no registro imobiliário da situação do imóvel, passou a constituir exigência para a aquisição da propriedade imóvel (art. 530). Aliás, o Código Civil dedicou a Seção VI do Cap. XI do Tit. III, “Do direito das coisas”, ao Registro de Imóveis. Regulou minuciosamente a matéria, determinando sua função e alcance. Inovou em muitos pontos a legislação anterior; fez obra de sabedoria e proveito, saneando lacunas do regime anterior.

E determinou que o Registro de Imóveis compreendesse:”I – A transcrição dos títulos da propriedade, enumerada no art. 532; II – a transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais, sobre coisas alheias; III – as inscrições das hipotecas” (art. 856, I a IV CC/17).

Consagrava-se, dessa forma, o princípio de que a “propriedade imóvel só se adquire pelo registro” que é, assim, a forma e o modo de aquisição. Os atos contratuais ou os judiciários reputam-se preparatórios, pois só obrigam as partes contraentes. Vulgarizou-se esse princípio, traduzindo-se na linguagem popular pela afirmação de que “quem não registra não é dono”. E o Código Civil, regulando a matéria, colocou-se entre as mais adiantadas legislações. Vale ressaltar que o Código civil foi alterado pela lei nº10.406 de 10/01/2002, nos próximos capítulos faremos breves remissões da lei vigente.

O Código Civil necessitou de regulamentação no tocante à matéria registraria e seus serviços específicos, o que se deu através de decretos. Houve grande progresso na matéria ao erigir-se a transcrição em troca da tradição solene da transação, geradora do direito real para o adquirente, com a transmissão do domínio. Entretanto, com o desenvolvimento socioeconômico e jurídico do país, começaram a surgir as falhas e deficiências do sistema imobiliário.

Vige no país o princípio da territorialidade para fins de registro. Em regra, cada Municipalidade tem um registro imobiliário, o órgão isolado, sem conexão com os demais. E a competência para a prática dos atos é absoluta.

Se o registro for promovido em circunscrição diversa, o ato é considerado inexistente. De outro lado, nas escrituras de compra e venda exige-se muitos documentos fiscais, além do tributo correspondente, o que não acontece com os documentos particulares. Daí porque se opta pela solução mais cômoda. O Brasil real não coincide com o Brasil legal. Há um incessante combate entre os documentos públicos e os particulares.

O principal e mais transcendente está na instituição da matrícula *para cada imóvel* em sua folha, na qual os registros e as averbações dos títulos que tenham por objeto o imóvel matriculado são efetuados, cronologicamente, modificando radicalmente a sistemática tradicional do registro, proporcionando o futuro cadastramento imobiliária, aproximando-nos bastante do sistema cadastral germânico, considerado o mais perfeito por todos os especialistas na matéria. (GONÇALVES, 2011, p.160).

Isso acarreta grandes dificuldades no manuseio e controle dos atos, quer pela falta de espaço, quer pela corrosão do tempo. Tal obrigação somente ocorre quando se pratica ato passível de registro. Os atos judiciais são passíveis de registro, mesmo os de caráter acautelatório, protestos contra alienação. Mas há luta constante entre a atividade registral e a jurisdicional, entendendo alguns magistrados que a eficácia de seus atos não pode ser condicionada a registro, porquanto estaria ferida a soberania dos vereditos.

Não existe, ainda, no Brasil, uma consciência fundada na segurança jurídica como fator de paz social. A grande característica que existe na prática brasileira está nos chamados contratos de promessa de compra e venda, feitas por instrumento particular. Com grande extensão territorial, a propriedade no Brasil foi dividida sem nenhuma programação. O êxodo rural precipitou o parcelamento do solo, o que se deu através de pré-contratos. Nos tribunais valoriza-se a posse.

O sistema registral brasileiro é constitutivo só se adquire a propriedade com o registro. É descentralizado com mais ou menos 3.200 Registros de Imóveis distribuídos pelo Brasil, sendo o registrador um profissional do Direito, remunerado pela parte sistema privatizado e seu ingresso dar-se-á por concurso público realizado pelo Poder Judiciário, que fiscaliza seus atos, que regula a atividade de

registro. Mas esse sistema ainda exige aperfeiçoamento (Serviços Notariais e de Registro, Lei 8.935/94).

Dentre as inúmeras teorias doutrinárias que objetivam fundamentar e justificar a natureza do direito à propriedade, a que mais ganha prestígio, mormente, entre os adeptos ao direito natural, é a da natureza humana, a qual, sustenta ser a propriedade inerente à natureza do ser humano, apresentando-se como “conditio sine qua non” para sua existência e pressuposto de sua liberdade. Tal teoria alicerça-se na observância de que, a propriedade privada, foi sempre constante durante toda a história do homem, sendo modificado, apenas sem titular. No entanto, esta teoria, não retira a competência do legislador de consagrar na lei o direito à propriedade. Mais adiante, analisaremos os diplomas legais consagradores do direito à propriedade em nosso sistema jurídico.

Quanto à natureza do direito à propriedade, doutrinariamente, ensina-se que o direito à propriedade tem as seguintes características: absolutismo, exclusivismo e perpetuidade. Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 170), define o direito à propriedade com base nas mencionadas características:

O direito à propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva, efetivamente exerce numa coisa determinada, em regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto, sempre exclusivo, e que todas as outras pessoas são obrigadas a respeitar.

O caráter absoluto atribuído ao direito à propriedade deve ser analisado com atenção, em razão de que, embora seja tal direito oponível “erga omnes” e ainda pelo fato de que seu titular pode dispor e desfrutar da coisa com bem aprover, se sujeita este às limitações impostas em razão do interesse público ou a coexistência do mesmo direito de outros titulares.

Quanto à exclusividade, entende-se que, o direito de um sobre determinado bem exclui o direito de outro sobre o mesmo bem ou, ainda, no caso do

condomínio, onde os condôminos são, conjuntamente, titulares do direito, há uma divisão abstrata do bem, sendo cada qual possuidor de uma quota ideal.

A perpetuidade caracteriza-se pela observância de que, independentemente, do exercício do domínio, sem titular pode excluir terceiros da utilização do bem. Sua oponibilidade tem abrangência “erga omnes”.

As evoluções que a propriedade particular tem passado no transcurso do tempo são tamanhas que levam os juristas a defender numerosas concepções, a fim de esclarecer sua natureza. Dentre estas, a propriedade não é um direito subjetivo do proprietário, mas a função do detentor da riqueza; logo, tem este a incumbência de gerir a coisa em prol do interesse coletivo. (GONÇALVES, 2011, p.172).

A Constituição cidadã de 1988, no que tange à propriedade, um dos principais sustentáculos de apoio do mundo ocidental não socialista, não foi mencionada, no Preâmbulo, 28 ao lado do exercício de outros direitos sociais e individuais, assegurados naquele enunciado antecedente, possivelmente, por incompreensível esquecimento do legislador constituinte. Leciona Pinto Ferreira que o preâmbulo é uma parte introdutória que reflete, ordinariamente, o posicionamento ideológico e doutrinário do poder constituinte; logo, a menção expressa à propriedade se faz necessária, embora não constada no referido texto, cabendo, conseqüentemente, à hermenêutica constitucional, integrá-la no contexto político-ideológico preambular vigente.

O direito à propriedade garantido no *caput* do art. 5º da Carta Magna vigente, encontra-se repetidamente, expresso no inciso XXII, ao qual, pretendeu o legislador constituinte reforçar a garantia à inviolabilidade de tal direito.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

Hodiernamente, percebemos que a propriedade, considerada como um direito subjetivo do proprietário até o final do século XVIII, foi elevada a assumir o



caráter de socialização ou destinação social. A propriedade uma indispensável função social objetivando formar e administrar os capitais por meio dos quais cada geração prepara os trabalhos da seguinte.

Léon Duguit (2014, *online*) sustenta estar a propriedade, em consequência da perda do caráter absoluto e intangível dos primórdios, assumindo uma situação objetiva, constituída, precipuamente, de deveres impostos aos proprietários, cujas prerrogativas vinculam-se ao cumprimento desses deveres, submetidos, entretanto, à utilidade pública.

O texto constitucional pátrio vigente, embora garanta reiteradas vezes o direito à propriedade, ressalva a possibilidade de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro (CF/88, art. 5º, inciso XXIV).

A função do registro de imóveis é a de definir o direito real, a partir de um respectivo título, dando assim segurança às relações jurídicas instituídas com relação aos imóveis. Ressalta-se a obra de Balbino Nicolau Filho, (2000, p. 255).

O Registro seja uma fiel reprodução da realidade dos direitos imobiliários. A vida material dos direitos reais, bem como a sua vida tabular, deveriam se desenvolver paralelamente, como se a segunda fosse espelho da primeira. Com efeito, esta é uma ambição difícil de se concretizar, mas em se tratando de um ideal, nada é impossível; basta perseverar.

A função registral é regulada essencialmente pela Lei dos Registros Públicos – Lei nº 6.015/73, mediante o sistema de matrícula, em que o imóvel terá o seu fólio real, no qual são registrados ou averbados todos os atos a este inerente. O art. 167 da LRP, discorre os atos que são praticados no Registro de Imóveis, sob duas categorias: (1) os registros e (2) as averbações. Os registros referem-se à criação, instituição, declaração e transferência dos direitos reais sobre os imóveis e as averbações dizem respeito aos atos referentes às alterações de situações jurídicas embasadas nos registros dos imóveis e ao titular deste direito. Uma das principais funções do registrador é a análise do título, também chamada qualificação.

Apresentado o título á registro o Oficial Registrador irá proceder a aplicação dos princípios registrários ao caso concreto, surgindo a viabilidade ou não do acesso ao fólho real. Em suma, para a obtenção da propriedade do imóvel não basta o simples acordo de vontades entre adquirente e o transmitente. A título exemplificativo pode-se mencionar o contrato de compra e venda, que por si só não basta para transmitir o domínio. Faz-se necessário que essa transferência seja operacionalizada mediante o registro do título no registro imobiliário. Anterior a este existirá única e exclusivamente o direito pessoal.

## **1.2 Destaques no ordenamento jurídico**

Segundo Abrahão Jesus de Souza (2010, *online*), serviço de registro de imóveis em síntese tem como atribuição a de constituir-se no banco de elementos que espelhem a propriedade imóvel e seus desmembramentos em determinada circunscrição territorial. Constitui-se num acervo fidedigno de informações cadastro registrais da propriedade imobiliária da área territorial que abrange, de modo a se tornar com os assentos nele efetuados, o receptador obrigatório de toda a propriedade imobiliária do lugar, para que venha a ser reconhecida pelo direito.

O ofício de registro de imóveis é instalado em circunscrição territorial cujas divisas são milimetricamente definidas, será sempre o único com competência para o registro dos títulos que contenham os atos jurídicos que atribuem ou constituam o direito de propriedade que se relacionem com os imóveis situados naquela área geográfica definida.

Naquele território só haverá um registro de imóveis, de modo a assegurar a publicidade, a continuidade e a prioridade. Lá serão arquivados documentos, livros, fichas, processos administrativos e judiciais e demais papéis atinentes ao serviço e seus fins. Todos os atos atinentes ao artigo 167 da lei federal que regula os registros públicos serão lá assentados, a pedido ou espontaneamente, observadas as prescrições legais, todas de ordem públicas e incidência cogente. (CENEVIVA, 2013, p.290).

Esses atos se constituem nos lançamentos de registros e averbações de títulos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de Direitos Reais

imobiliários, inter vivos ou causa mortis, quer para validade ou conhecimento de terceiros, quer para a própria constituição, transferência, reconhecimento ou extinção serão praticados, bem como a abertura ou encerramento das matrículas dos prédios situados no território do respectivo registro, sob sua exclusiva responsabilidade, mesmo que lavrados por seus prepostos, substitutos ou empregados autorizados.

A relação de atos pertinentes é prevista de forma exaustiva na legislação sendo inadmissível a prática de outros que não estejam expressamente arrolados na legislação. Exaustiva e enumerativa, a legislação de forma cogente impõe quais os atos passíveis de serem registrados ou averbados no registro imobiliário correspondente ao lugar onde se situa o prédio objetivado. Muito se tem discutido a respeito da natureza jurídica desses serviços. Entretanto, é relevante destacar que a natureza jurídica é pública e o seu exercício que é privado.

Sobre o assunto, sustenta o autor Walter Ceneviva (2013, p. 307), que a atividade registraria, embora exercida em caráter privado, tem características típicas de serviço público. Desta forma, os titulares que exercem as atividades notariais e de registros são considerados agentes públicos em colaboração com o Poder Público. O próprio Supremo Tribunal Federal ao julgar a Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 2602/2002 sobre a aposentadoria compulsória por idade considerou que os serviços notariais e de registros têm natureza pública:

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. PROVIMENTO N. 055/2001 DO CORREGEDOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. NOTÁRIOS E REGISTRADORES. REGIME JURÍDICO DOS SERVIDORES PÚBLICOS. INAPLICABILIDADE. EMENDA CONSTITUCIONAL N. 20/98. EXERCÍCIO DE ATIVIDADE EM CARÁTER PRIVADO POR DELEGAÇÃO DO PODER PÚBLICO. INAPLICABILIDADE DA APOSENTADORIA COMPULSÓRIA AOS SETENTA ANOS. INCONSTITUCIONALIDADE. 1. O artigo 40, § 1º, inciso II, da Constituição do Brasil, na redação que lhe foi conferida pela EC 20/98, está restrito aos cargos efetivos da União, dos Estados-membros, do Distrito Federal e dos Municípios --- incluídas as autarquias e fundações. 2. Os serviços de registros públicos, cartorários e notariais são exercidos em

caráter privado por delegação do Poder Público --- serviço público não-privativo. 3. Os notários e os registradores exercem atividade estatal, entretanto não são titulares de cargo público efetivo, tampouco ocupam cargo público. Não são servidores públicos, não lhes alcançando a compulsoriedade imposta pelo mencionado artigo 40 da CB/88 --- aposentadoria compulsória aos setenta anos de idade. 4. Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente. (STF – ADIn 2602 – TP – Rel. Min. Joaquim Barbosa – DJU 31-03-2006).

Portanto, é evidente que a atividade notarial e de registro, embora exercida em caráter privado, tem natureza pública. Corroborando tal entendimento, cita-se brilhante conclusão do autor Luís Paulo Aliende Ribeiro (2007, *online*), o qual enfatiza que “são peculiares e exclusivos os contornos da função pública notarial e de registros no Brasil.

A atividade apresenta uma face pública, inerente à função pública e por tal razão regrada pelo direito público (administrativo), que convive, sem antagonismo, com uma parcela privada, correspondente ao objeto privado do direito notarial e registral e ao gerenciamento de cada unidade de serviço, face esta regrada pelo direito privado”.

Acrescenta o autor que o serviço público vai até o reconhecimento de que se trata de função estatal; de que o Estado mantém a titularidade do poder da fé pública cujo exercício delega a particulares, o que abrange a regulação da atividade no âmbito da relação de sujeição especial que liga cada particular titular de delegação ao Estado outorgante, a organização dos serviços, a seleção (mediante concurso de provas e títulos) dos profissionais do direito, a outorga e cessação da delegação, a regulamentação técnica e a fiscalização da prestação dos serviços para assegurar aos usuários sua continuidade, universalidade, uniformidade, modicidade e adequação. (RIBEIRO, 2007, *online*).

Oportuno mencionar que a fiscalização das serventias notariais e de registros será desempenhada pelo Poder Judiciário juntamente com o corregedor geral de justiça. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado,

quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos

Ademais, os titulares das serventias notariais e de registros têm o direito na percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia. Neste caso, os emolumentos são considerados tributos pertencentes à categoria de taxa, conforme entendimento do Supremo Tribunal Federal:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – CUSTAS JUDICIAIS E EMOLUMENTOS EXTRAJUDICIAIS – NATUREZA TRIBUTÁRIA (TAXA) – A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal firmou orientação no sentido de que as custas judiciais e os emolumentos concernentes aos serviços notariais e registrais possuem natureza tributária, qualificando-se como taxas remuneratórias de serviços públicos, sujeitando-se, em consequência, quer no que concerne à sua instituição e majoração, quer no que se refere à sua exigibilidade, ao regime jurídico-constitucional pertinente a essa especial modalidade de tributo vinculado, notadamente aos princípios fundamentais que proclamam, dentre outras, as garantias essenciais (a) da reserva de competência impositiva, (b) da legalidade, (c) da isonomia e (d) da anterioridade. Precedentes. Doutrina. (STF – ADIn 1.378-5 – TP – Rel. Min. Celso de Mello – DJU 23.05.1997) JCF.236.

Apesar de ser uma função pública, a atividade notarial e de registro será exercida por conta em risco do titular da serventia, uma vez que a lei define que o gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços.

## **CAPITULO II - EFETIVAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA**

Neste capítulo abordamos a atividade registral vimos que é um trabalho extremamente burocrático, que tem entre seus princípios mais importantes o da publicidade, e em contrapartida ser também um serviço de caráter extremamente fechado e desconhecido aos olhos da sociedade de forma geral, é que o presente estudo pretende mostrar de forma sucinta aqueles que não têm contato direto com o Sistema Registral em sua forma prática, o conhecimento da trajetória e a importância da apresentação dos títulos para registro junto ao Registro de Imóveis, bem como seus efeitos no mundo jurídico.

### **2.1 Mecanismos garantidores da segurança jurídica**

A pergunta sempre é a mesma: Qual a finalidade do registro imobiliário? Quase sempre é a prática de atos que determinam a situação jurídica dos imóveis, seja quanto à sua titularidade, seja quanto aos ônus reais que os gravam. O artigo 167 da LRP elenca os atos que são praticados no Registro de Imóveis, dividindo-os em duas espécies: os registros e as averbações.

De modo geral, podemos dizer que os primeiros – os registros – são aqueles que criam, instituem, declaram e transferem os direitos reais sobre os imóveis, e que os segundos – as averbações – são aqueles que alteram a situação jurídica espelhada pelo registro, seja em relação ao imóvel, seja em relação ao titular do direito real. Para exemplificar: a venda e compra o compromisso, a hipoteca, a servidão, a doação, o usufruto, a partilha, a arrematação, a divisão, a permuta, etc. – são registrados (artigo 167, I, LRP).

A mudança de estado civil, o cancelamento da hipoteca ou do compromisso, a extinção do usufruto, etc. – são averbados (artigo 167, II, LRP). As averbações, que na vigência da legislação anterior, eram manuscritas em coluna apropriada nos antigos “livrões”, na margem dos registros, são hoje escrituradas, como os registros, na matrícula, em ordem sequencial. Segundo Afrânio de Carvalho ( 2001, p. 248)

Claramente demonstrada no introdutório, a importância do registro imobiliário para a transferência do domínio do imóvel pode ser reforçada pelo fato de que a escritura pública lavrada em tabelião, enquanto não registrada, gera apenas obrigação entre as partes uma se obriga a transmitir e a outra a adquirir o imóvel, mas efetivamente não transmitem a propriedade enquanto não for devidamente registrada. O registro da venda e compra tem na verdade uma tríplice eficácia: além de transmitir a propriedade ao adquirente, leva ao conhecimento público o ato praticado e confere ao novo titular do domínio um direito real oponível contra todos.

Cabe, entretanto, ressaltar que no caso de transmissão causa mortis, o artigo 1.784, do Novo Código Civil aprega que com a morte de uma pessoa, seus bens são automaticamente transmitidos aos herdeiros, independente do registro da partilha, mas o formal de partilha deverá ser registrado no competente Registro de Imóveis, não só para dar publicidade ao fato, mas para possibilitar as futuras transmissões pelos novos proprietários.

Igualmente registráveis são os direitos reais sobre as coisas de outrem, ou direitos reais sobre as coisas alheias, os quais igualmente são enumerados no artigo 1.225, do Novo Código Civil: a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito de promitente comprador, o penhor, a hipoteca e a anticrese.

A leitura integral desse artigo mostra que, da mesma forma que o direito de propriedade, tais direitos reais sobre imóveis que pertencem a terceiros também só se adquirem por meio do registro. Para a consecução dos fins a que se destinam, os registros devem obedecer a algumas diretrizes, a certas proposições diretoras das quais não pode se afastar. (CARVALHO, 2001, p. 250).

Tais princípios gerais são diversos, muitos deles aplicáveis a todos os ramos do direito, outros em especial ao registro imobiliário, e são eles: o princípio da continuidade, o princípio da especialidade, o princípio da disponibilidade, o princípio da publicidade, o princípio da prioridade, o princípio da instância, o princípio da unitariedade da matrícula e o princípio da legalidade.

Esses princípios normalmente acham-se expressos em inúmeros artigos da LRP, e devem ser observados nos títulos que são apresentados ao Registro de

Imóveis, sejam eles de natureza pública (escrituras lavradas em Tabeliães), sejam de natureza particular (instrumentos particulares firmados pelos contratantes), e até mesmo nos títulos judiciais (formais de partilha, cartas de sentença, mandados, etc.), que se sujeita, tal como os demais, à qualificação registraria, ou seja, ao exame de sua regularidade formal pelo Oficial do Registro Imobiliário.

A falta de observância dos princípios descritos a seguir muitas vezes impossibilita o registro do título, ocasionando devoluções inevitáveis, quase sempre recebidas com desagrado e inconformidade pelos interessados. O princípio da continuidade é, sem dúvida alguma, a viga mestra do nosso sistema registral, aquele que garante a segurança dos registros imobiliários. Com o ensinamento de Afrânio de Carvalho, (2001, p. 253).

O princípio, que se apóia no da especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.

Igualmente, na LRP esse princípio vem expresso em diversos de seus artigos o artigo 195 determina que se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior para manter a continuidade do registro. Também no artigo 236 afirma que nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado, devendo a matrícula mencionar obrigatoriamente ao número do registro anterior.

Ordena ainda, no artigo 237 que ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará o registro que dependa da apresentação do título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Vemos, portanto, como a LRP reiteradamente, determina a observância desse princípio, que mais fácil se tornou com a instituição da matrícula do imóvel, na



qual os registros são lançados cronologicamente, permitindo uma rápida visualização da situação jurídica do imóvel e a titularidade de seu proprietário. Disso fundamentalmente decorre a segurança dos registros imobiliários.

Existe uma regra básica para o exame inicial de um título apresentado o registro: o imóvel, ou direito a que ele se referir, tem de estar registrado em nome do disponente, ou seja, do outorgante (transmitente, devedor, cedente, etc.). Essa verificação é aparentemente simples, mas requer muita atenção. Não basta ser a mesma pessoa o outorgante e o titular do direito. É preciso verificar como se acha qualificado no registro existente e comparar essa qualificação com a declarada no título apresentado para ser registrado. Se for ele solteiro e casou-se, deve-se averbar tal fato.

Se for casado e na situação atual aparecer como separado ou divorciado, igualmente deve ser averbada a separação e o divórcio. Caso era casado, e se passar a ser viúvo, deve ser exigido o registro do formal de partilha. Resumindo: sempre que houver qualquer modificação no estado civil do proprietário, essa alteração deve ser averbada para que ele possa dispor do imóvel, ou onerá-lo. Com relação às pessoas jurídicas, cabe observar que qualquer alteração da razão social ou do tipo de sociedade deve ser também averbada, para que seja preservado o princípio da continuidade. (CARVALHO, 2001, p. 255).

Também com relação ao imóvel tal princípio encontra teto, uma vez que ao se examinar o título apresentado e encontrar nele como objeto uma casa construída, e na matrícula constar somente um terreno, é preciso previamente averbar-se a construção desta. O mesmo procedimento deve ser adotado quando houver reforma do prédio, com ou sem aumento de área, ou sua demolição.

Todavia, voltando ao que diz respeito à titularidade do imóvel, observamos que mesmo os títulos de origem judicial devem observar ao princípio da continuidade. É inadmissível, por exemplo, o registro de uma adjudicação compulsória cuja ação tenha sido proposta contra quem não é titular do domínio do imóvel. Esse título tem que ser recusado, da mesma forma que não poderia ser registrada escritura de compra e venda outorgada pelo cedente (no caso, promissário comprador), que não é proprietário do imóvel.

Devemos lembrar, entretanto, duas exceções a tal princípio: quanto à usucapião e na desapropriação, que são denominadas aquisições originárias. Nesses dois casos, é farta a doutrina e a jurisprudência no sentido de que não existe um transmitente que realiza a transferência do imóvel. Não há vínculo entre o anterior titular do domínio e o possuidor que adquire o imóvel.

A atividade notarial e registral foram definidas pela Constituição Federal de 1988, no art. 236, regulamentada pela Lei n. 8.935, de 1994. É uma atividade de caráter privado, por delegação do Poder Público. Inere-se daí, que a atividade registral é uma atividade própria da administração pública, atribuída a um ente privado. A Lei n. 8.935, de 1994 estabeleceu a natureza, a finalidade e as atribuições dos serviços notariais e registrais. Determinou, também, aspectos referentes aos titulares dos cartórios, como seus direitos e deveres, forma de ingresso, dentre outros.

Constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes, no País, segundo regiões certas e determinadas, ajustadas à sua divisão judiciária por Estados e comarcas, sendo a atribuição genérica do delegado definida no art. 12 da LNR, ou seja, “..a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos...às normas que definirem as circunscrições geográficas. (CINEVIVA, 2009, p. 245.)

Além disto, suas atribuições são o assentamento da matrícula, do registro e da averbação, bem como dos atos translativos ou declaratórios de propriedade e constitutivos de direitos reais.

A Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) instituiu a matrícula, em seu art. 176, §1º, I, 167, nos seguintes termos:

Art. 176 - O Livro nº 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 nº 3. § 1º A escrituração do Livro nº 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.

Para que houvesse uma transição harmônica do antigo registro para o atual, fez-se necessário a abertura de matrículas como primeiro registro. Por meio da matrícula, o sistema registral brasileiro perdeu a característica da pessoalidade. Hoje ele é alheio ao contrato entre as partes, e vinculado ao próprio imóvel, considerado, assim, um registro real. A matrícula é o cerne do Registro de Imóvel brasileiro. É o primeiro ato de registro, a abertura do fôlio real, a forma de ingresso do imóvel no Registro de Imóveis.

A matrícula é aberta com rigoroso controle, com as exatas especificações do prédio, constituindo-se no cadastramento da unidade individualizada de cada imóvel naquele Ofício de Registro de Imóveis, com vistas a um posterior registro fundiário, quando efetuada a matrícula de todos os imóveis situados no Brasil, aproximando-se do sistema germânico. No entanto, ainda não constitui um registro real puro, haja vista a existência de matrículas com a descrição do prédio incerta ou genérica.

Ela é feita a partir de dados constantes em títulos ou em registro anterior, que deverá ter especificado precisamente as características do imóvel, identificando e descrevendo o bem de raiz. O registro anterior pode ter sido realizado na mesma serventia que se pretende fazer a matrícula, ou ainda, em outra, por ter ocorrido desmembramento.

Caso a matrícula deva ser realizada em circunscrição diversa do registro anterior, é necessária apresentação certidão atualizada, que será arquivada, a fim de promover uma fácil localização, como estabelece artigo 229 da Lei n. 6.015/1973, momento em que o oficial poderá abrir a matrícula com dados não constantes no título, mas sim na certidão. Insta invocar o ensinamento de Loureiro Filho, (2014, p. 309).

Se o registro anterior foi realizado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele cartório, que ficará arquivada na nova serventia. Em vista da certidão e do título, será aberta a matrícula. Se na certidão do registro anterior (transcrição) constar a existência de ônus, o oficial fará a matrícula e, logo após, efetuará o registro desse gravame

(v.g., hipoteca, alienação fiduciária, etc.). Tal fato deve ser anotado no título, que será devolvido ao interessado.

Deve-se atentar, contudo, à impossibilidade de haver duas matrículas distintas, referentes ao mesmo imóvel, em cartórios diversos. Caso sejam feitas matrículas em duplicidade, e o interessado, ou terceiro, sofrer algum dano, em decorrência disso o oficial irá responder, uma vez que é de responsabilidade do serventuário a abertura da matrícula, independentemente do requerimento das partes, como leciona Cineviva. No entanto, afirma Diniz que só é permitida a abertura de matrículas de ofício, se não acarretar despesas ao interessado, nos casos de registro de loteamento, desmembramento ou condomínio, e ainda no interesse do serviço.

Destarte, cada propriedade possui apenas uma matrícula, e cada matrícula refere-se apenas a um imóvel, constituindo, assim, o fôlio real, no qual há uma correspondência entre o princípio da unitariedade da matrícula e a unidade do imóvel. É inadmissível matrícula de parte da propriedade, bem como incorreta a abertura de matrícula de parte do imóvel que tenha sido instituído servidão ou que incida ônus. Não deve, também, abri-la em relação a parte ideal de imóvel em condomínio. (DINIZ, 2014, *online*).

Os registros e averbações serão assentados na matrícula, sendo esta a base para a inscrição das mutações jurídicas do bem imóvel, referentes a cadeia de transmissões, ao ônus sobre o imóvel e ao eventual direito real limitado. Desta feita, caso haja interesse de assentar um registro, primeiro deve-se abrir a matrícula. No entanto, isto não ocorre se houver necessidade de assentar uma averbação, que poderá ser feita no registro anterior, e somente será aberta a matrícula se não possuir mais espaço no antigo Livro de Transcrições das Transmissões, conforme art., parágrafo único, da Lei n. 6.015/1973. Feita a nova matrícula não poderá mais fazer averbações à margem do registro anterior.

Conforme art. 169 da Lei n. 6.015/1973, os registros e averbações devem ser realizados na circunscrição onde se encontra o imóvel. No entanto, as averbações podem ser feitas a margem do registro anterior (se tiver espaço e não

aberta matrícula), ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição. A existência de ônus em registro anterior a matrícula, que não impeça a sua alienação, não é óbice a esta.

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.

II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

III - o registro previsto no n° 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n° 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

Conforme previsão do art. 230 da Lei n. 6.015/1973, será feita a matrícula e sucessivamente assentado o registro do título e averbado o referido ônus, de ofício, constituindo uma exceção ao princípio da instância. Em termos práticos, a matrícula é obrigatória e será realizada no Livro n. 2, Livro do Registro Geral, na circunscrição onde se encontra o imóvel, numerada sequencialmente, na ordem cronológica e de forma narrativa. O Livro n. 2 é o repositório básico, no qual são feitas as matrículas, registros e averbações, e é constituído, em sua maioria, por fichas, para que haja um maior controle, para que seja utilizado com maior cuidado pelo oficial.

O registro possui dois significados, um em sentido amplo, outro em sentido estrito, em sentido amplo refere-se a todos os assentos registraes, ou seja, matrícula, averbação, registro em sentido estrito, dentre outros. Em sentido estrito refere-se ao assento principal relacionado à constituição e modificação de direitos reais em relação a imóveis já matriculados, além de atos e fatos que possuam repercussão na propriedade imobiliária, bem como aqueles que devam ser assentadas no Registro de Imóveis por determinação legal. (CENEVIVA, 2009, p.

255).

Neste item, iremos tratar do registro em sentido estrito. Desta feita, o registro em sentido estrito visa a aquisição, a transferência e a extinção “do domínio, a oneração de bens imóveis e a garantia da disponibilidade do direito real”, bem como conferir publicidade ao direito real, com intuito de torná-lo oponível a terceiros, conforme art. 172 da Lei n. 6.015/1973 .

O registro é obrigatório, como estabelece o art. 169 da Lei n. 6.015/1973, e é o ato posterior à matrícula, conforme art. 236 da Lei n. 6.015/1973247, obedecendo ao princípio da continuidade, de forma sequencial, necessitando do registro anterior para que sejam feitos os posteriores, conforme art. 237 da Lei n. 6.015/1973. Deverá ser realizado no cartório da circunscrição onde se encontra o imóvel. Se o imóvel encontrar-se em várias circunscrições, deverá ser realizada em todas, constando isto em todos os assentamentos, como previsto no art. 169, II da Lei n. 6.015/1973

No caso de desmembramento das circunscrições não será necessário fazer novo registro, mas apenas sua averbação, conforme art.167, II, n 5, da Lei dos Registro Públicos . No que concerne às vias férreas, deverá ser registrado no cartório onde se encontra a estação inicial. O registro é feito por meio de extrato no Livro n. 2, precedido pela letra “R”, no entanto, se o interessado requerer, poderá ser transcrito integralmente no Livro n. 3. (Livro Auxiliar), como estabelece o art. 178, VII, da Lei n. 6.015/1973, salvo as convenções antenupciais, que deverão ser registradas no Livro n. 2, e no Livro n. 3, além de serem averbadas.

Caso o interessado renuncie ao registro, isto constitui causa de perda da propriedade, Os atos registráveis são taxativos, previstos no art. 167, I, da Lei n. 6.015/1973, bem como em outros dispositivos. O que é imperativo é que tenha previsão legal que obedeça ao art. 172 da Lei n. 6.015/1973, nos seguintes termos:

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

sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Os atos registráveis são aqueles relativos: à aquisição da propriedade, à constituição de direito real sobre imóvel alheio de fruição, de garantia e de aquisição, à formação do patrimônio familiar, a decisões judiciais, a direitos pessoais relativos a imóveis, à limitação constitucional e administrativa a imóvel.

Os atos registráveis para a obtenção de declaração ou aquisição da propriedade são: compra e venda pura ou condicional, permuta, doação, dação em pagamento, transferência de imóvel à sociedade quando integrar quota social, divisão e demarcação do imóvel consensual ou judicial, renúncia, usucapião, desapropriação administrativa e judicial, incorporação imobiliária e instituição de condomínio, desmembramento e loteamento urbano e rural, contrato de aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro de Habitação, Incorporação de bens imóveis do patrimônio público para formação do capital de sociedade de economia mista e empresa pública, acessão, escritura pública de separação extrajudicial consensual e de divórcio extrajudicial consensual e escritura pública de inventário e de partilha extrajudiciais. (CENEVIVA, 2009, p. 260).

Caso não haja expressa previsão legal, o ato não poderá ser registrado, tais como: cessão de direitos hereditários, locação ou prestação de serviço em imóvel, locação predial por prazo menor de cinco anos sem direito de vigência em hipótese de alienação, promessa de permuta, opção de compra de imóvel, ocupação de terreno não aforado em faixa marinha, protesto contra alienação de bens, arrendamento mercantil de imóveis *leasing* e comodato, e contrato preliminar ou pré-contrato.

A averbação é considerada ato acessório ao registro, por ser dele dependente, ou da matrícula. Surge da necessidade de se ter registro de todas as ocorrências relacionadas a propriedade, mesmo aquelas que não atinjam a essência do registro, que não constituam domínio, nem ônus real e encargos, mas que alteram-no de alguma forma.

A averbação procederá a atualização dos sinais identificadores do imóvel, comprovada documentalmente, a fim de que o registro seja fiel a realidade. Será objeto de averbação, por exemplo, a mudança do nome da rua, do número do prédio, do estado civil do proprietário, dentre outros atos que alterem a propriedade, os direitos dela decorrentes, a pessoa a eles relacionados, ou ainda, o registro

Escrituração é o assentamento dos atos registrais em livros, feita pelo oficial dos Registros de Imóveis, por seu substituto ou por escrevente autorizado, a fim de constituir um arquivo perpétuo. Para que atinja este objetivo, devem ser zelados e conservados pelos oficiais do registro, buscando-se utilizar materiais que ofereçam maior durabilidade possível. assim a define:

A escrituração vem a ser o processo sistemático, definido legalmente, pelo qual, em livros próprios, serão feitos, no Registro de Imóveis, segundo uma ordem cronológica, a matrícula, o registro e averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos, modificativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou *causa mortis*, quer para a sua constituição, transferência e extinção, quer para a sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade (Lei n. 6.015/73, arts. 3º a 7º e 172 a 181).

São escriturados apenas atos relativos a direitos reais, previstos no art. 167, ou que obedeçam aos requisitos impostos pelo art. 172, ambos da Lei n. 6.015/1973, a fim de garantir segurança destes direitos. É por meio da escrituração que direitos reais são adquiridos, transferidos ou extintos e que se tornam eficazes em relação a terceiros, por serem públicos.

Ademais, a escrituração irá garantir a preferência dos direitos reais, por ser feita em ordem cronológica. É proibida na escrituração a utilização de abreviaturas e algarismos. Vedado, também, o cometimento de rasuras e entrelinhas, que, se houver, deverão ser ressalvadas antes de serem subscritas e assinadas. A assinatura deverá estar logo após o ato lavrado, sem deixar qualquer espaço. No caso de espaços, deverão ser feitas linhas horizontais, ou linhas e pontos.



Na escrituração clássica, os assentamentos são feitos de forma manuscrita, em livros encadernados com fundo branco, de tamanhos variados, possuindo de 100 a 300 páginas, conforme aprovação de juiz, sujeitos a correição do magistrado. O livro é dividido em três partes, a primeira referente ao número de ordem, a segunda ao assentamento e a terceira às averbações, notas e retificações. Os livros podem ser de folhas fixas ou soltas, dependendo, neste último caso, de aprovação prévia do juiz.

Eles são abertos, numerados, autenticados e encerrados por oficiais, que determinarão sua quantidade em razão da necessidade e que lavrarão termo de abertura. Seu número, depois de terminado o livro, será mantido nos demais, adicionando-se, apenas, letras em ordem alfabéticas, e quando findas, serão adicionadas novamente em relação à anterior. Os números de ordem de cada assentamento não serão interrompidos no final de cada livro, que, após, continuarão nos livros de mesma espécie.

No extravio de qualquer livro, poderá ser feita sua reconstituição com a autorização do Corregedor Permanente, se houver elementos para tanto, e antes, informado o Juiz Corregedor e a Corregedoria-Geral da Justiça. Além da escrituração manuscrita, existe a possibilidade da escrituração dos Livros n. 2 a 5 de forma mecânica, em livros de folhas soltas ou em fichas, ou de forma eletrônica, em bancos de dados, como será visto no capítulo a seguir, com obediência aos requisitos elencado na Lei n. 6.015/1973.

## **2.2 Benefícios e prejuízos pela presença e ausência.**

Segundo Silvio de Salvo Venosa, (2009, p. 115), como estado de fato reconhecido pelo ordenamento, a posse encontra abrigo jurídico. Embora seja um poder de fato sobre a coisa, preexistente à própria ordem jurídica, sua proteção transforma-a num fato jurídico, atribuindo-se ao seu titular o direito subjetivo de exigir que a sociedade a respeite. Trata-se, assim, de um poder conexo à coisa diante da sociedade, residindo a manutenção desse estado de fato pelo Direito toda a nobreza do instituto.

Mesmo que se sustente que a posse não é direito, há de se reconhecer que há direitos que a cercam. A doutrina tentou qualificar a posse como um direito ou como um fato, o direito real provisório, designação mais rigorosa do que a afirmação de estarmos perante uma simples aparência de direito, perante um *fumus boni iuris*. Na verdade, a posse traduz estado de aparência e de fato protegidos pelo ordenamento. De nada adiantaria o estado de fato e a aparência sem a possibilidade de proteger a posse daqueles que intentam contra ela. O Direito protege a posse contra atos que a ameacem ou violem por meio de ações possessórias, as quais objetivam manter o estado de fato até que se declare o estado de direito. Nessas ações não se discute relação dominial, como nas ações petitórias, mas apenas a posse:

A existência destas ações, com caráter próprio e rito especial, que de modo geral todos os sistemas adotam, inspira-se no objetivo de resolver rapidamente a questão originada do rompimento antijurídico da relação estabelecida pelo poder sobre a coisa, sem necessidade de debater a fundo a relação dominial (PEREIRA; VENOSA, 2009, 116).

Preleciona que os efeitos da posse, antes destinados apenas aos proprietários da coisa, passaram gradualmente a ser estendidos aos direitos reais compatíveis com a aparência, exterioridade e uso. Sendo a posse uma situação de fato, o primeiro requisito para propositura da ação que a proteja é a prova da posse, de maneira que quem não tem ou nunca teve a posse não pode utilizar-se dos interditos disponíveis. A primeira verificação a fazer ao se propor uma ação possessória é provar a posse do autor e se o direito violado é suscetível de posse. Não o sendo, o interdito deve ser repellido liminarmente, preleciona que a posse pode ser transmitida por ato *inter vivos* ou *mortis causa*.

Logo, se alguém recebeu por escritura a posse de outrem que a tinha, não está na situação de quem nunca exerceu a posse, porque a recebeu de seu antecessor, podendo mover ação possessória contra qualquer intruso. Assim, a falta de prova da posse acarreta a improcedência do pedido, não cabendo a extinção do processo sem resolução de mérito.

Consoante Manuel Pedro Pereira (2009, p. 117), ao possuidor ameaçado,

azucrinado ou privado, a lei assegura meios próprios para repelir a agressão, por meio de ações possessórias que variam de acordo com a moléstia. Essas ações, embora diversas em função do objeto, são fungíveis, de modo que não leva à nulidade o ajuizamento de uma em vez de outra, desde que satisfeitos os requisitos de uma delas.

Art. 920. A propositura de uma ação possessória em vez de outra não obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela, cujos requisitos estejam provados. (Código processo civil).

A existência dessas ações, com caráter próprio e rito especial inspira-se no objetivo de resolver rapidamente a questão originada do rompimento antijurídico da relação estabelecida pelo poder sobre a coisa, sem necessidade de debater a fundo a relação jurídica dominial (apud PEREIRA, 2011, p. 53).

O fundamento de se instituir procedimento especial para as ações possessórias se assenta não tanto na celeridade do rito, mas principalmente no fato de que tais ações começam com uma primeira fase cautelar. São previstas pelo ordenamento Brasileiro as seguintes ações protetivas da posse: Ação de Manutenção de Posse; Ação de Reintegração de Posse; Interdito Proibitório; e Imissão de Posse.

No tocante percebe-se a importância do ato registral trazendo para o possuidor do imóvel a segurança jurídica de sua propriedade cabendo frisar o termo mais utilizado entre populares, quem não registra não é dono, caso não se registre o prejuízo seguirá de transtornos perante o judiciário através das ações acima citadas, portanto é imprescindível que se regularize com antecedência a situação do imóvel antes de adquirir a propriedade e após sua aquisição para enfim ter-se a segurança da posse e propriedade.

## **CAPITULO III - SEGURANÇA JURÍDICA NOS ATOS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS**

Neste capítulo, por fim, analisamos as formas de segurança jurídica através dos títulos judiciais e extrajudiciais visando demonstrar a suas aplicabilidades em cada ato. Reforçando a aplicação dos métodos mais eficazes para a efetivação do direito de propriedade com a garantia jurídica.

### **3.1 Inventários, divórcios e usucapião extrajudiciais e a segurança às partes**

Antes de adentrar nos aspectos registrais, observamos como são feitas os títulos de inventários, divórcios, e usucapião, pela via administrativa com a atividade delegada aos tabelionatos de notas pelo advento da lei 11.441/07. No caso de inventário e partilha veja o que dispõe no código processo civil.

Art. 610. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial. § 1º Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras. § 2º O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

Nessa linha publicista de pensamento, aberto o inventário, o Estado teria a responsabilidade de instruí-lo, mediante a correspondente remuneração, quando cabível, e promover seu andamento. Certidões, laudos, avaliações e demais atos instrutórios ficaram sob a responsabilidade do Estado, que teria a obrigação de montar uma rede de informação e contatos entre os entes públicos e privados, para subsidiar o feito com os dados necessários para o atendimento das finalidades precípuas do processo, inclusive no que tange à cobrança de tributos.

As partes, dentro do processo, teriam o dever de indicar os bens a serem partilhadas, as dívidas porventura existentes e suas pretensões. As impugnações seriam concentradas e julgadas num incidente em apenso. Na hipótese do Estado

não cumprir com suas obrigações nos prazos estipulados, perderia percentuais dos valores dos tributos a que teria direito de receber e poderia até ser destituído de suas funções, passando as suas obrigações aos interessados, como ocorre procedimento em vigor. (ROCHA, 2015, *online*).

Inventário e partilha por via administrativa doravante, em lugar de promover o inventário e partilha em juízo, podem os interessados adotar a via administrativa, recorrendo ao chamado foro extrajudicial, em que atuam os tabeliães ou notários. Eis o que dispõe o novo.

Art. 982 do CPC, na redação que lhe deu a Lei nº 11.441/2002: Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

Sem qualquer participação do juiz, o inventário e a partilha poderão ser efetuados por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário, independentemente de homologação judicial (art. 982, caput). Trata-se de sistema antigo no direito europeu e que, a partir da Lei nº 11.441/2007, passou a vigorar também entre nós, gerando só benefícios para as partes e para os serviços judiciários.

De fato, entre maiores e capazes que se acham em pleno acordo quanto ao modo de partilhar o acervo hereditário, nada recomenda ou justifica o recurso ao processo judicial e a submissão a seus custos, sua complexidade e sua inevitável demora. Por outro lado, a retirada do inventário da esfera judicial contribui para aliviar a justiça de uma sobrecarga significativa de processos. A reforma do art. 982, portanto, só merece elogios. (THEODORO JÚNIOR, 2007, p.02).

No divórcio consensual, assim como no inventário as partes interessadas podem decidir se vão ao Tabelionato ou se vai entrar com a ação judicial, desde que atendam ao que a Lei determina, lembrando que todos os atos devem ser consensuais e os contratantes precisam de advogado. Na separação ou divórcio, os filhos devem ser maiores e capazes. Vejamos o que dispõe a lei nº13.105/15 CPC:

Art. 733. O divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável, não havendo nascituro ou filhos incapazes e observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as

disposições de que trata o art. 731. § 1º A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras. § 2º O tabelião somente lavrará a escritura se os interessados estiverem assistidos por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

Além do divórcio direto, alcançável depois de dois anos de separação de fato do casal (Lei 6.515, art. 40, caput), há possibilidade de obter-se o divórcio por conversão de anterior separação judicial (idem, art.35), desde que transcorrido o prazo de um ano contado da sentença principal, ou da decisão cautelar que tenha concedido a separação de corpos (art. 36, parágrafo único, inciso I, da mesma Lei).

Também essa conversão é passível de obtenção pelo procedimento do divórcio consensual, mesmo que ainda esteja pendente alguma causa litigiosa em torno da separação. Em todos os casos de separação consensual ou de divórcio consensual (direto ou por conversão) há circunstâncias em que a lei dispensa o procedimento judicial de jurisdição voluntária e permite às partes o acesso à via administrativa notarial para obter tanto a separação como o divórcio extrajudicialmente, sem depender sequer da posterior homologação em juízo. (THEODORO JÚNIOR, 2007, p. 04).

Para tanto, os cônjuges (ou ex-cônjuges) deverão recorrer a um tabelião para reduzir a escritura pública o acordo a que chegaram. Terão de fazê-lo, porém, com assistência de advogado comum, ou de advogados diversos (um para cada consorte), que acompanharão o ato notarial e firmarão a escritura juntamente com o tabelião e as partes (art. 1.124-A, § 2º do CPC, criado pela Lei 11.441/2007).

Já no instituto da usucapião extrajudicial, de forma opcional ao jurisdicionado, processada perante o Registro de Imóveis, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil, que vem aderindo à desjudicialização de procedimentos, capitaneada pela Emenda Constitucional nº45/2004. O novo instrumento tem a característica diferencial da celeridade, pois se estima a duração aproximada de 90 a 120 dias, desde que preenchidos os requisitos do art. 216-A,

uma vez que se assemelha à retificação consensual, prevista nos art. 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

A concessão da usucapião pela via administrativa foi instituída no Brasil por meio da Lei nº 11.977/2009, mas é aplicável somente no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social.

A usucapião extrajudicial, ao contrário da usucapião também de índole administrativa que contemplou procedimento previsto apenas para o reconhecimento da usucapião especial urbana no âmbito de regularização fundiária de interesse social (art. 183 da Constituição e art. 60 da Lei nº 11.977/2009), terá amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material, previstas na legislação brasileira. (PAIVA, 2015, p. 65).

A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada, porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, o usucapiente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor.

É um trabalho desenvolvido em conjunto, entre o tabelião e o registrador imobiliário. O procedimento foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro por força do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que apresenta o teor seguinte:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I -ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias.

Como já mencionados nos capítulos anteriores o cartório de registro de imóveis tem sua competência delegada para o registro dos seguintes atos todas mencionada na LRP, em seu art. 167, 6.015/73. No que diz respeito ao registro dos

títulos de inventário, divórcio consensual e usucapião, verifica-se sua aplicabilidade da seguinte forma.

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.  
I - o registro. 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha; 28) das sentenças declaratórias de usucapião;

### **3.2 A presença e ausência do judiciário nos autos e seus efeitos.**

É bom lembrar que a função do tabelião é de caráter público, embora não seja ele um funcionário público. Mas é por delegação do Estado que a exerce. Consiste ela, por definição constitucional (CF, art. 236), em atividade exercida em caráter privado, mas que preenche o aspecto de função pública, uma vez que intervenção do tabelião atende a interesses gerais da sociedade, imprimindo autenticidade aos atos por ele praticados mediante sua fé-pública. Não raras vezes, portanto, a lei exige sua participação no aperfeiçoamento de negócios jurídicos solenes, como requisito substancial de validade.

Figura antiquíssima nas tradições do direito, ao tabelião se reserva uma atividade de alta relevância para a Justiça. É que sua função é de tal natureza que se torna "uma atividade jurídico-cautelar" cujo fim específico é orientar ou dirigir imparcialmente os particulares na individuação regular de seus direitos subjetivos, para dotá-los de certeza jurídica, conforme a necessidade do tráfego e de sua prova eventual. (THEODORO JÚNIOR, 2007, p.07).

A certeza jurídica, como pressuposto da segurança dos atos e negócios jurídicos, assume o primeiro plano da relevância social da missão desempenhada pelos tabeliões na tutela e assessoramento dos particulares no tráfego negocial. Na verdade, porém, seu papel de acautelador de litígios assume proporções de maior complexidade, envolvendo funções de "consultor jurídico", de "polícia jurídica" e, ainda, de "redator especializado".



Não se trata de um simples elaborador de escrituras. O tabelião tem institucionalmente o dever de conduzir o negócio desejado pelas partes às formas e condições necessárias ao melhor resultado jurídico possível. A ele costuma-se atribuir uma função assemelhada à do mediador, que deve atuar sempre de maneira imparcial, para fazer jus à confiança pública nele depositada. Perante as partes - sujeitos do negócio jurídico a aperfeiçoar-se com sua intervenção - o tabelião procura captar a real vontade dos interessados, para encontrar, junto com eles, a solução técnica melhor, com o que se impede o ulterior surgimento de conflitos, a bem das partes e da sociedade.

Segundo o autor Humberto Theodoro Júnior, (2007, p.08,) é a segurança jurídica o fim último buscado pelo sistema notarial e registral, no direito brasileiro e no direito comparado. A instituição existe para proporcionar segurança no mundo dos atos e negócios jurídicos, seja pelo ângulo particular e privado das partes, como também para proteção da sociedade.

Instrumentos hígidos, redigidos por um especialista e com respeito à lei, permitem a executividade dos direitos e impedem litígios judiciais, sempre custosos, desgastantes, demorados. A segurança jurídica é meta do tabelião na formação do ato, nas técnicas notariais, no atendimento, na relação pessoal com as partes, na boa redação instrumental, na guarda de documentos e no próprio ato.

O judiciário vem se modernizando e buscando caminhos para facilitar o seu acesso de maneira mais célere, econômica e prática. Apesar de receber duras críticas por sua morosidade, procedimentos como o de inventário e divórcio, passaram se a ser mais rápidos e econômicos, facilitando assim a vida de milhões de pessoas, por seu desígnio de cumprir o previsto na carta magna.

Art. 5º. Inciso - LXXVIII a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Segundo o autor Rui Barbosa, (2015, *online*), o dever do judiciário é dirimir conflitos em prazo razoável. Não bastando que receba o litígio e garanta o direito de ação processual, deve garantir a justiça de forma mais rápida possível. A justiça atrasada não é justiça; senão injustiça qualificada e manifesta.

Muitos direitos se perdem porque seus titulares não estão dispostos a lutar por eles, conscientes de que nenhum proveito concreto lhes trará a proteção judiciária tardia, ou, até, de que os ônus e sofrimentos da perseguição do direito sobrepujarão o benefício de sua conquista, e mais do que em países ricos, acesso à justiça dependerá, em grande parte, da estruturação e fortalecimento de várias modalidades de tutela jurisdicional diferenciada.

Pelo exposto, observa-se que as morosidades dos procedimentos judiciais bem como a burocracia dos trâmites processuais fazem com que a sociedade se veja desprovida da efetiva tutela jurisdicional, que constitui um direito garantido constitucionalmente. Portanto, diante do quadro caótico em que se encontra a justiça brasileira, o legislador viu-se compelido a criar meios alternativos para solução das questões advindas das relações sociais e econômicas.

A partir de então, leis visando à desjudicialização começaram a ser editadas, e dentre elas, a de inventário, partilha e divórcio extrajudiciais; a de usucapião administrativa. (SOUZA, 2011, *online*).

As Serventias Extrajudiciais, neste contexto, atuam como parceiros que permitem desafogar os órgãos judiciais. A eficácia e rapidez conferida pelos tabeliães de protesto nas relações de crédito; a possibilidade de retificação administrativa tanto do registro civil quanto de áreas no registro de imóveis; a execução célere e segura na alienação fiduciária; a facilidade do inventário e partilha, bem como do divórcio extrajudiciais; e a simplicidade da usucapião administrativa são iniciativas capazes de trazer para a população a garantia de ter seus direitos assegurados com eficácia e total segurança jurídica.

A partir da constatação da importância da desjudicialização dos institutos de jurisdição voluntária, surge a questão da segurança jurídica. Durante o processo de judicialização, desenvolveu-se a crença de que a segurança jurídica só poderia ser conferida pelo Poder Judiciário, através das decisões dos magistrados que transitassem em julgado. Contudo, deve-se ressaltar que a referida segurança aos negócios não contenciosos pode ser conferida pelos notários e registradores, posto que são profissionais do direito dotados de fé pública.

Por isso, os atos realizados nos cartórios extrajudiciais gozam de total segurança nas relações negociais. Nesse sentido, discorre o registrador e tabelião da Comarca de Sapucaia do Sul, Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva, (2011, *online*), ao defender a usucapião administrativa.

Portanto, da sociedade em geral seria exigida a reformulação de conceitos, deixando de lado o apego excessivo ao processo judicial, à reclamação judicial, ao litígio, prestigiando o trabalho de outro profissional que, ao lado do juiz, do promotor, do defensor público, do advogado, também é responsável por proporcionar segurança jurídica: o notário.

A segurança jurídica que se faz presente nos cartórios extrajudiciais baseia-se na independência e imparcialidade do notário e do registrador. A independência pode ser definida como a garantia de liberdade e autonomia no exercício de suas atividades. Esta independência impede que qualquer pressão externa contamine uma das funções mais importantes desses profissionais, que é a de impedir a injustiça.

A imparcialidade, por sua vez, significa dizer que notários e registradores mantêm-se equidistantes das condições pessoais das partes, orientando-as de forma a satisfazer suas pretensões satisfatoriamente. A nobre missão de conferir segurança jurídica aos negócios realizados nas Serventias Extrajudiciais faz de notários e registradores verdadeiros garantidores da paz social.

O atual Ministro da Justiça José Eduardo Cardozo, (2011, *online*), ao falar sobre os desafios e a importância da atividade notarial na desjudicialização, na prevenção de litígios e no desenvolvimento econômico e social do Brasil, afirma que:

A atividade notarial tem um papel importantíssimo nesse aspecto (combater as fraudes e a lavagem de dinheiro), porque o notário, historicamente, sempre foi aquele que assessora o aperfeiçoamento de vínculos jurídicos, e com sua formação técnica pode viabilizar situações jurídicas que não sejam questionadas no futuro. [...] Eu a considero (a atividade notarial) relevantíssima e que não pode ser menosprezada na sua importância e no seu significado social.

Os documentos produzidos pelos notários e registradores, por conferirem total segurança jurídica, têm o condão de prevenir eventuais litígios, desonerando, assim o Judiciário de demandas oriundas de negócios realizados sem a devida eficácia e segurança.

Segundo Kioitsi Chicuta, (2011, *online*), desembargador no Estado de São Paulo, ao analisar quando e como devem o notário e o registrador intervir na atividade contratual do homem:

Na sua elaboração, o notário garante a moralidade e a legalidade dos fins e meios, encaminhando e aconselhando as partes desde o princípio [...]. O registrador, por seu lado, zela pela eficácia dos negócios, principalmente em relação a terceiros, com observância de princípios que lhe são próprios, e com intensa publicidade. [...]. Funções sociais por excelência, mais que qualquer outra profissão, tem eles sabido manter o direito de propriedade em uma ordem de liberdade e justiça, que tem permitido, em toda a história, brindar a suficiente segurança, em uma matéria transcendental cuja sorte está intimamente ligada à paz dos homens.

Feita a distinção entres as funções do Poder Judiciário e as dos tabeliães e registradores, e abordada a questão da segurança jurídica conferida por esses profissionais. Estes institutos serão apresentados de forma sumária de modo a evidenciar as vantagens conferidas pelo procedimento extrajudicial, e a descrever como a atuação dos notários e registradores configura uma verdadeira parceria na difícil tarefa de desafogar o Poder Judiciário.

## CONCLUSÃO

Nesse contexto verificamos, o aperfeiçoamento dos sistemas registrais imobiliários é um imperativo. A segurança e confiabilidade conferidas por tais princípios são resultantes da combinação de exigências e requisitos próprios de cada princípio.

Levando-se em conta as características do sistema publicitário latino, adotado pelo Brasil, observa-se que as exigências e as restrições extraídas dos princípios estruturantes da atividade registral são os pilares para concretizar a função econômica do Registro Imobiliário.

No nosso país, os princípios da qualificação, da legalidade, da disponibilidade, da inscrição, da publicidade, da fé pública, da presunção de validade dos atos, da prioridade, do trato sucessivo, da especialidade e da territorialidade são os principais garantidores da segurança e confiabilidade necessárias para viabilizar as transações imobiliárias.

A partir dos levantamentos de dados fornecidos pelas serventias imobiliárias, podem ser traçadas políticas de ordem populacional e de ordem ambiental. Tais políticas governamentais também se refletem na economia, reforçando, assim, a função econômica do registro imobiliário.

No tocante às políticas de ordem populacional, cita-se a ocupação de certas regiões desabitadas mediante incentivos governamentais. Toma-se, como exemplo, a colonização de terras na região norte e centro-oeste do Brasil. Na mesma linha, podem ser propostas políticas de ordem ambiental. Destacam-se, exemplificadamente, a criação de parques de preservação nacional e a recuperação de áreas degradadas.

Com grande exatidão frisamos o processo de desjudicialização do sistema registral passando a observar a eficácia dos processos extrajudiciais, Diante de um número avassalador de processos em trâmite pelo Judiciário pátrio, a desjudicialização mostra-se como rota obrigatória. Percebe-se que não há para onde fugir. Há algum tempo essa bandeira vem sendo levantada por ilustres autoridades, observamos que há grandes evoluções neste ordenamento.

Com efeito, não resta dúvida da importância do registro imobiliário como agente transformador da sociedade. Justamente, por isso, devem se sempre buscar soluções e inovações que aprimorem a função do registro de imóveis não só no campo econômico, como também nas mais diversas esferas de sua atuação junto à sociedade.

## REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. **Direito Civil: Introdução**. 5. ed. Rio de Janeiro: Renovar. 2003.

\_\_\_\_\_. Código Civil. **Vade Mecum**. 21. ed. São Paulo: Saraiva. 2016.

\_\_\_\_\_. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L6015.htm> Acesso em 01 de julho de 2016.

\_\_\_\_\_. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L8935.htm>> Acesso em 10 de julho de 2016.

\_\_\_\_\_. **Constituição Federal**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constitui%E7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%E7ao.htm) Acesso em 12 de Julho de 2016.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada**. 6. ed., São Paulo: Saraiva, 2007.

CARVALHO, Afrânio. **Registro de Imóveis**. 4. ed. São Paulo: Forense, 1998.

COSTA, Cássia Celina Paulo Moreira da **O direito a propriedade**. JurisPoiesis. Disponível em: <<http://www.estacio.br/graduacao/direito/revista/revista4/artigo13.htm>>. Acesso em 10 de agosto de 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 7. ed. São Paulo. Saraiva. 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil Brasileiro. Direito das Coisas**. 5. ed. Saraiva, 2006.

GONZÁLEZ, Fernando Méndez. **A função econômica do registro imobiliário**. **Boletim** do IRIB, n. 312, p. 15-6, set./out. 2003. p. 15-6. va. São Paulo. 2010.

OLIVEIRA, Lilian Maria Gomes de. O instituto da reserva d prioridade. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 13, n. 1995, 17 dez. 2008. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/12091>>. Acesso em: 16 de setembro. 2016.

THEODORO JUNIOR, Humberto, **A Reforma da execução do título extrajudicial**, Rio de Janeiro: Forense, 2006.

OLIVEIRA, Ana Beatriz Saraiva de. **Divorcio e inventário extrajudicial, Direito Civil**. Revista JusBrasil, Brasília, ano 16, <http://anabeatrizsaraiva.jusbrasil.com.br/artigos/204102403/divorcio-e-inventario-extrajudiciais>. Acesso em 01 de outubro de 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Panorama Histórico do Registro de Imóveis No Brasil**. Registro de Imóveis Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>. Acesso em 17 de setembro de 2016.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

RIBEIRO, Juliana de Oliveira Xavier. **Direito Notarial e Registral**. 13. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

SOUZA, Lígia Arlé Ribeiro de. **Serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 16, n. 3029, 17 out. 2011. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/20242>>. Acesso em 30 de setembro de 2016.

VENOSA, Silvio Salvo. **Direitos Reais**. 16. ed. Brasília: Atlas, 2016.

ROCHA, Felipe Borring. **Visões sobre o Novo CPC: a exclusão de duas aberrações do procedimento de inventário e partilha**. Empório do Direito, Rio de Janeiro, ano 15, <http://emporiiododireito.com.br/visoes-sobre-o-novo-cpc-a-exclusao-de-duas-aberracoes-do-procedimento-de-inventario-e-partilha-por-felippe-borring-rocha/> Acesso em 02 de outubro de 2016.