

**Flauzilino Araújo
dos Santos**

Registro de Imóveis

Sua contribuição para
o desenvolvimento
jurídico, econômico
e social do Brasil

IRIB INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO DO BRASIL
AVENIDA PAULISTA 1439 - 9º ANDAR - CJ 94 - BELA VISTA
SÃO PAULO SP
CEP 01311-926

Registro de Imóveis

Sua contribuição para
o desenvolvimento
jurídico, econômico
e social do Brasil



**ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS
DE SÃO PAULO**

DIRETORIA

Presidente: FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS

Vice-Presidente: FRANCISCO VENTURA DE TOLEDO

Diretor Tesoureiro: GEORGE TAKEDA

Secretário-Geral: FLAVIANO GALHARDO

Rua Maria Paula, 123 – 1.º andar – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01319-001

Tel.: (11) 3107-2531

arisp@arisp.com.br

www.arisp.com.br



**Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil**

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

DIRETORIA

Presidente: HELVÉCIO DUIA CASTELLO

Vice-Presidente: JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

Av. Paulista, 1.439 – 9.º andar – Cj 94 – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP 01311-200

Tels.: (11) 3289-3599 / 3289-3321

irib@irib.org.br

www.irib.org.br

Editor: SÉRGIO JACOMINO



Flauzilino Araújo
dos Santos

Registro de Imóveis

Sua contribuição para
o desenvolvimento
jurídico, econômico
e social do Brasil

São Paulo - 2008

Copyright © Flauzilino Araújo dos Santos, 2008.

Produção editorial:

ORIENTE PAVAN

oriente@uol.com.br

(21) 3201-3523 * 9961-4191

Revisão técnica e pesquisa de imagens: Sérgio Jacomino

Copidesque: Marly Cardoso

Revisão: Rosa Sanches

Projeto de miolo e diagramação: Sydney Michelette Junior

Capa: Paula Joony

Imagem da capa: Maigi - Dreamstime.com

Direitos desta edição reservados à:

Flauzilino Araújo dos Santos

flauzilino@arisp.com.br

Impresso no Brasil

SUMÁRIO

1. O Registro de Imóveis no Brasil	
Antecedentes e idéias gerais	7
2. Organização dos Registros de Imóveis no Brasil	14
2.1 Fiscalização da atividade e dos atos registrais	15
2.2 Estrutura jurídica dos serviços de Registros de Imóveis	16
2.3 Divisão administrativa em circunscrições imobiliárias delimitadas	17
2.4 O encarregado dos serviços de registros	19
2.5 Responsabilidade do oficial de Registro de Imóveis	20
2.6 Responsabilidade civil do Estado	21
2.7 Os livros do Registro de Imóveis	22
2.8 A matrícula do imóvel	24
2.9 A informatização dos serviços de Registros de Imóveis	26
3. Registro de Imóveis e desenvolvimento na Constituição da República	29
4. Registro de Imóveis e desenvolvimento jurídico	32
4.1 Registro de Imóveis e o direito fundamental de propriedade	32
4.2 Registro de Imóveis e a atividade legiferante	35
4.3 Registro de Imóveis e a informação jurídica	36
4.4 Registro de Imóveis e a efetividade do processo	38
5. Registro de Imóveis e o desenvolvimento econômico e social	41
5.1 Registro de Imóveis e o crédito imobiliário	43
5.2 Registro de Imóveis e a regularidade fiscal	45
5.3 Registro de Imóveis e a indisponibilidade de bens	46

5.4 Registro de Imóveis e o controle sobre aquisições de imóveis rurais por estrangeiros	46
5.5 Registro de Imóveis e o controle de investimentos estrangeiros	47
5.6 Registro de Imóveis, urbanismo e meio ambiente	48
5.7 Registro de Imóveis e a função social da propriedade imóvel	49
5.8 Interconexão do Registro de Imóveis com o cadastro de imóveis urbanos e rurais	49
5.9 Registro de Imóveis e a proteção de pessoas hipossuficientes e portadores de necessidades especiais	49
5.10 Registro de Imóveis e os direitos do consumidor	50
5.11 Registro de Imóveis e o desenvolvimento de políticas de regularização fundiária	51
6. O Registro de Imóveis como fonte de segurança jurídica: a efetividade	52
7. Simplificação e economia de trâmites	55
8. Considerações finais	57
Sobre o autor	59

O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

Antecedentes e idéias gerais

Quando o Brasil foi descoberto em 1500, o rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário de posse. Investida desse senhorio, a Coroa de Portugal, por meio de doações, feitas em cartas de sesmaria, primeiro aos donatários das capitâneas hereditárias^①, depois aos governadores e capitães-generais, começou a destacar do domínio público as parcelas de terras que viriam a constituir o domínio privado. Sob a égide das Ordenações do Reino, como forma de incentivar a ocupação do solo descoberto e proteger o território de invasões estrangeiras, doaram-se terras a quem pretendesse cultivá-las. O não-uso da terra implicaria sua restituição à Coroa.

① Entre 1534 e 1536, o rei de Portugal D. João III resolveu dividir a terra brasileira em faixas, que partiam do litoral até a linha imaginária proposta pelo Tratado de Tordesilhas. Essas enormes faixas de terras, conhecidas como Capitâneas Hereditárias, foram doadas para nobres e pessoas de confiança do rei. Estes que recebiam as terras, chamados de donatários, tinham a função de administrar, colonizar, proteger e desenvolver a região. Cabia também aos donatários combater os índios de tribos que tentavam resistir à ocupação do território. Em troca desses serviços, além das terras, os donatários recebiam algumas regalias, como a permissão de explorar as riquezas minerais e vegetais da região. Esses territórios seriam transmitidos de forma hereditária, ou seja, passariam de pai para filho. Fato que explica o nome deste sistema administrativo. As dificuldades de administração das capitâneas eram inúmeras. Dificultaram muito a implantação do sistema a distância de Portugal, os ataques indígenas, a falta de recursos e a extensão territorial. Com exceção das capitâneas de Pernambuco e São Vicente, todas acabaram fracassando. Desta forma, em 1549, o rei de Portugal criou um novo sistema administrativo para o Brasil: o Governo Geral. Este seria mais centralizador, cabendo ao governador geral as funções antes atribuídas aos donatários.

Esse regime prevaleceu da descoberta até a independência do Brasil em 1822. Com o advento da independência, o Império do Brasil arrecadou da Coroa portuguesa o domínio das terras e de todos os bens do acervo lusitano situados no território nacional. Porém, dessa data e até 1850, desenvolveu-se progressiva ocupação de novas áreas, sem qualquer titulação legítima, senão mediante a simples tomada de posse.

Costa Porto, na festejada obra *Estudo sobre o sistema sesmarial* (Recife: Imprensa Universitária, 1965), apresenta o quadro fundiário do Brasil, entre 1822 e 1850, do seguinte modo:

A terras não distribuídas, ou que, concedidas a terceiros, haviam voltado ao Estado – chamadas, genericamente e com visível impropriedade, devolutas, pois devoluto, a rigor, deveria ser considerado o solo que, concedido a particulares, fora devolvido ao Poder Público, tornando ao senhor primitivo;

B terras concedidas regularmente como sesmaria e cujos beneficiários, tendo satisfeito a todas as condições e exigências legais, haviam lhe adquirido o domínio pleno, assegurado pela norma do art. 179, XXII, da Constituição de 25.03.1824;

C terras concedidas como sesmaria, cujos titulares não haviam atendido às exigências da lei, perdendo, portanto, o direito à data, figurando como sesmeiros não legítimos; e

D áreas simplesmente ocupadas por pessoas sem nenhum título, situação de fato; a rigor intrusos, apenas amparados pelo princípio romano de *melior est conditio possidentis*.

Ainda ao tempo do Brasil Império, pela Lei 601, de 18.09.1850, regulamentada pelo Dec. 1.318, de 30.01.1854, foi instituído o registro paroquial, também conhecido como registro do vigário, visando separar, assim, do domínio público, todas as posses que fossem levadas ao livro da Paróquia Católica Romana da freguesia respectiva,² mediante declaração feita pelo possuidor.

A titulação de terras consistia, então:

- de documentos de sesmaria expedidos pelo governo;
- dos registros das posses manifestadas perante o vigário; e
- dos contratos de transmissão com apoio em documentos originais, bem como nos que se lhes seguiram *inter vivos* e *causa mortis*.

A situação jurídico-imobiliária se apresentava extremamente insegura, sobretudo por ficar dispersa nos títulos em mãos de proprietários, já que o meio de transmissão da propriedade imóvel, por tradição, fazia-se mediante entrega material do bem. Esta modalidade foi sendo reduzida com o tempo as cláusulas de estilo – *clausula constituti* –, pois o comprador adquiria o bem por força do contrato, sem qualquer reflexo externo, originando-se daí sucessivas alienações e onerações que se tornavam praticamente clandestinas ou ocultas.

Esta era a situação imobiliária, quando, pela Lei Orçamentária 317, de 21.10.1843, regulamentada pelo Dec. 482, de 1846, foi criado o Registro Hipotecário em nosso país. Objetivava-se granjear a confiança dos capitalistas, ao tornar a terra base segura para garantia dos empréstimos obtidos, com vistas ao desenvolvimento nacional e da economia, fundamentado, sobretudo, na agricultura.

² A obrigatoriedade de as posses serem declaradas perante o vigário da paróquia da freguesia de localização do imóvel acena, desde os primórdios, registros para a competência dos registradores pela situação do imóvel (princípio da territorialidade).

O Registro Hipotecário, no entanto, acabou não surtindo os resultados esperados – seja por lhe faltarem os requisitos da especialidade e publicidade de alguns títulos – que por lei se forravam ao Registro –, seja porque não se inscreviam os títulos pelos quais se adquiria a propriedade. Diante de seu escasso préstimo para a garantia do crédito, surgiu a idéia de colher a aquisição da propriedade do imóvel para o estabelecimento de uma base jurídica imobiliária concreta. Consubstanciava-se este intento por meio de Projeto de Lei apresentado à Câmara dos Deputados pelo Conselheiro Nabuco de Araújo, em 1854.



José Thomaz Nabuco de Araújo

O Projeto de Lei Nabuco de Araújo foi transformado na Lei 1.237, de 24.09.1864, que criou entre nós o Registro Geral, substituindo a tradição pela transcrição como modo de transferência da propriedade imobiliária. Seguiu-se a essa lei o importante Dec. 3.453, de 26.04.1865, de lavra do mesmo Nabuco, embora fosse assinado pelo Ministro da Justiça Francisco José Furtado.

No período inaugurado com a Proclamação da República, foram baixados os Decretos 169-A, de 19.01.1890, e 370, de 02.05.1890, pelo governo provisório, que tornaram obrigatórias a inscrição e especialização de todo direito real de garantia incidente sobre bem imóvel, inclusive quando se tratasse de hipoteca judiciária.

O sistema, todavia, permanecia, maiormente, voltado para os direitos reais de garantia, especialmente para a hipoteca. A transcrição não ostentava sequer valor *juris tantum* de prova de domínio, produzindo apenas uma publicidade

formal, da qual, inclusive, expressamente eram deixados de lado as transmissões *causa mortis* e os atos judiciais, pois, com respeito a estes, tal como o previsto pelo art. 237 do referido Dec. 370, bastava a publicidade oriunda do processo judicial, preceito que perdurou até o advento do Código Civil de 1916.

O Código Civil, que entrou em vigor em 1917, aperfeiçoou os antigos regulamentos de registro, adotando os princípios básicos inerentes ao sistema, determinando que todas as transmissões fossem transcritas no Registro de Imóveis e que todas as hipotecas fossem especializadas e inscritas. Deixou espaço, todavia, para divergências, posteriormente superadas pelas edições dos Decretos 4.827, de 07.02.1924, e 4.857, de 09.11.1939 e, afinal, da vigente Lei dos Registros Públicos – Lei 6.015, de 31.12.1973. Esta adotou o fólio real, possibilitou, além do desdobramento dos livros, a substituição por fichas, e impôs a matrícula do imóvel como pré-requisito para o registro da transmissão ou oneração imobiliária.

O Código Civil de 2002 consolidou a importância e o prestígio do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico nacional, repetindo preceito nos arts. 1.227 e 1.245 (§ 1.º) sobre sua função essencial na transmissão e na aquisição da propriedade imobiliária.³

³ 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.

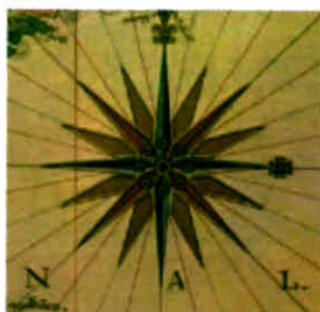
§ 1.º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2.º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”

“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.”

Com efeito, no sistema jurídico brasileiro, é pacífica a necessidade de um ato de inscrição (registro ou averbação) dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, e dos fatos modificativos das situações a eles correspondentes. Com a inscrição, cumprem-se, assim, os objetivos da publicidade registral, quer o registro tenha como pressuposto título público (notarial, judicial ou administrativo) ou instrumento particular, quer para sua constituição, transferência e extinção, ou para sua validade em relação a terceiros ou ainda para a sua disponibilidade.

Dito isso, é estreme de dúvida que todos os títulos referentes a direitos reais imobiliários devam acessar o caderno registral, quer seja no interesse direto das partes contratantes, quer seja para o efeito de publicidade registral que vise, principalmente, a direitos e eventuais interesses de terceiros, e, em globo, interesses de ordem pública. O Sistema de Registro de Imóveis se constitui, pois, em uma âncora jurídica da estabilidade econômica e social do País, na medida em que oferece um conjunto de ferramentas eficazes na defesa do direito constitucional de propriedade, favorecedoras do crédito imobiliário, garantindo a credibilidade e o funcionamento da economia de mercado no âmbito interno e externo.



2

ORGANIZAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

Os contornos fundamentais do Sistema de Registro de Imóveis estão delineados na Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 05.10.1988, por uma Assembléia Nacional Constituinte.

A Carta Magna, em diversos dispositivos, estabelece as normas configuradoras do Sistema, apontando-o como um serviço público exercido por particulares, mediante o instituto administrativo da delegação, outorgada por meio de concurso público de provas e títulos. Nessa conformação, destaca-se o art. 236, que assim dispõe, *in verbis*:

“Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1.º 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.

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

§ 3.º 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.”

De conformidade com o inc. XXV do art. 22 da CF, a competência para legislar sobre registros públicos é privativa da União Federal.

Por fim, o inc. IV do art. 24 atribui competência concorrente para legislar sobre os custos dos serviços registrais, discriminadamente, à União, para editar normas gerais, e aos Estados e ao Distrito Federal, para a edição das normas específicas necessárias.

2.1

FISCALIZAÇÃO DA ATIVIDADE E DOS ATOS REGISTRAIS



Supremo Tribunal Federal, Brasília.

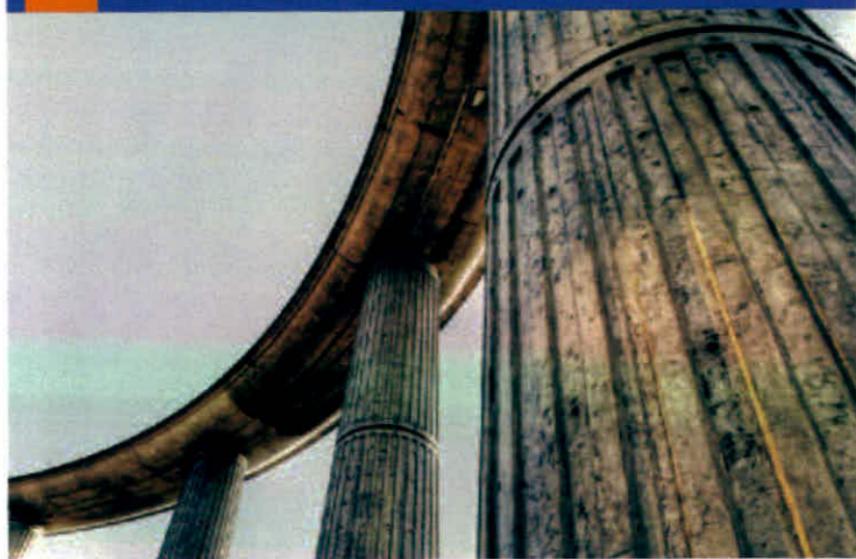
A fiscalização dos atos de registro é exercida pelo Poder Judiciário assim definido nas órbitas estadual e do Distrito Federal, sempre que necessária, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de oficial de registro ou de seus prepostos.

Pelo caráter do exercício de atividade pública, quando, em autos ou papéis que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.

As exigências eventualmente feitas por oficial de Registro de Imóveis para o acesso de título ao registro podem ser analisadas em grau de recurso administrativo, respectivamente, pelo juiz de direito da localidade e por instância superior, por órgão colegiado, para o caso de serem mantidos ou afastados os óbices opostos pelo Oficial, permitindo-se, quando julgadas improcedentes, a efetivação do registro na forma pretendida pelo interessado.

2.2

ESTRUTURA JURÍDICA DOS SERVIÇOS DE REGISTROS DE IMÓVEIS



Rodolfo Clix - Stock.XCHNG

Os serviços de Registros de Imóveis ocupam posição definida no sistema jurídico nacional por meio de disposições legais especiais que disciplinam sua organização e funcionamento (Lei 8.935/94). O acesso de títulos e sua tramitação, a escrituração dos atos e fornecimento das informações registrais (Lei 6.015/73), cujas regras específicas são entremeadas por outras de direito material e de direito formal, compõem um todo orgânico dando origem aos chamados *princípios registrais*.

Como característica especial do sistema registral brasileiro, há de ser assinalada a de tratar-se de um sistema de inscrição constitutiva, apoiada no negócio causal, para

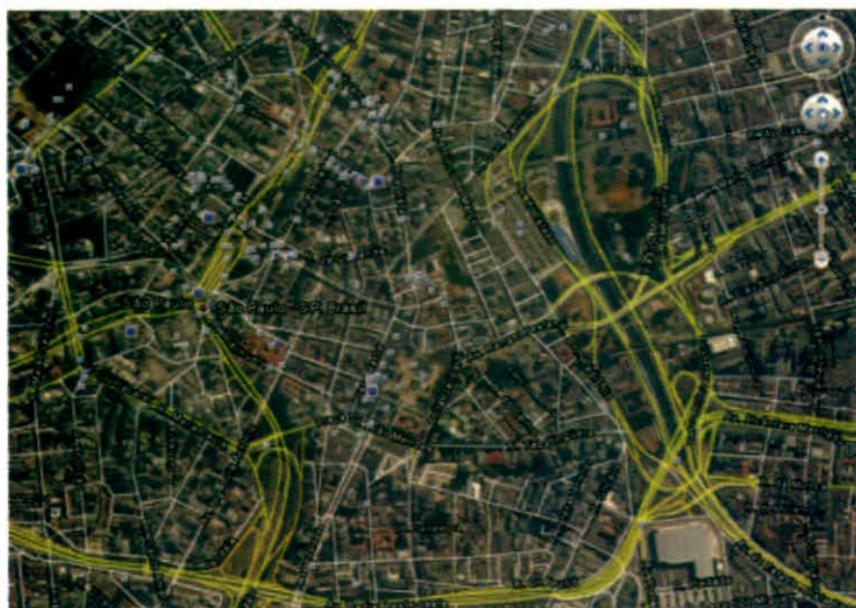
que se dê a aquisição válida de um imóvel, ou a sua oneração como direito real sobre coisa alheia. Por mandamento legal previsto no § 1.º do art. 1.245 do CC, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Sempre se usou o *vocabulo* cartório para designar o local de funcionamento dos serviços de notas e de registros públicos, embora seja costume dar a designação de *tabelionato* para o escritório do tabelião ou notário, reservando-se mais propriamente a denominação *cartório* para os ofícios de registros públicos, entre os quais se inclui o serviço de Registro de Imóveis.

A criação de novos serviços de registros de imóveis em uma localidade depende de procedimento especial (administrativo/legislativo), observadas a necessidade e viabilidade administrativa e financeira da futura unidade, mediante a análise de critérios populacionais e de indicadores socioeconômicos da área de abrangência pretendida.

As disposições legais determinam que os atos de registros e de averbações de direitos reais imobiliários sejam feitos no lugar da situação do imóvel, fixando, deste modo, a competência do oficial registrador para a prática do ato registral, segundo o critério geográfico de base territorial delimitada, denominada circunscrição imobiliária (arts. 1.438, 1.448 e 1.492 do CC).

Os interessados em obter informações registraes sobre imóvel localizado em determinada região hão de afluir apenas para o cartório que tenha esta região como sua base territorial, pois todos os elementos referentes ao imóvel pesquisado estão concentrados na matrícula respectiva, afastada a possibilidade de reconhecimento jurídico de caráter real para direitos que permanecerem ocultos.



Se não fosse essa sistemática legal, os direitos reais imobiliários estariam dispersos em diferentes núcleos de informações, circunstância que geraria confusão. Percorrer os diversos centros de informação além de levar o interessado à exaustão, sem a certeza do êxito conclusivo na reunião de todas as informações relevantes para uma aquisição segura, representa intolerável aumento do custo transacional.

Portanto, enquanto na fase contratual existe liberdade, mesmo na escolha da forma (escritura pública ou instrumento particular), sujeitar a inscrição registral ao princípio da territorialidade, além de garantir aos contratantes uma apreciação imparcial dos aspectos jurídicos do negócio imobiliário por um profissional especializado na matéria, permite que o Registro de Imóveis projete seus raios protetivos aos terceiros e aos titulares de direitos reais potencialmente afetados por contratos que não participaram de sua elaboração, pois celebrados *inter partes*, e os quais, por outra forma de publicidade, restariam desprotegidos.

As circunscrições imobiliárias, em regra, coincidem com as divisões político-administrativas dos distritos e municípios e com as divisões judiciárias das comarcas.

O encarregado do serviço de Registro de Imóveis é profissional do direito, dotado de fé pública, para quem é delegado o exercício dessa atividade.

A outorga de delegação pública para o exercício da titularidade de um serviço de Registro de Imóveis, a teor do art. 14 da Lei 8.935/94, depende dos seguintes requisitos:

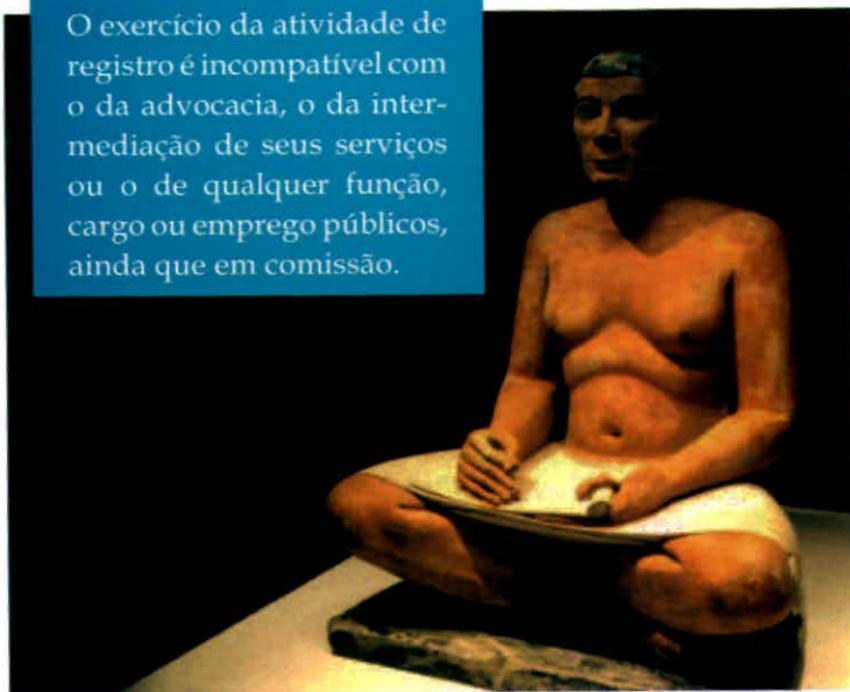
- habilitação em concurso público de provas e títulos;
- nacionalidade brasileira;
- capacidade civil;
- quitação com as obrigações eleitorais e militares;
- diploma de bacharel em direito;
- verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.

O encarregado do registro recebe a denominação de *oficial de Registro de Imóveis*, ou *registrador de imóveis*. Quando na mesma localidade existir mais de um serviço de registro de imóveis, essa designação é precedida da numeração ordinal do serviço a seu cargo, para assinalar e identificar a posição na mesma seqüência ordenada: *primeiro, segundo, terceiro, quarto, quinto, sexto* etc.

Importa que os serviços de registro sejam prestados de modo eficiente e adequados em dias e horários estabelecidos pelo Poder Judiciário, observado o mínimo de seis horas diárias, atendidas as peculiaridades locais, em área de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

Os oficiais de registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar empregados com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

O exercício da atividade de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou o de qualquer função, cargo ou emprego públicos, ainda que em comissão.



O Escrba Sentado - Museu do Louvre

No complexo de deveres e responsabilidades inerentes à função pública, destaca-se que, no serviço de que é titular, o registrador não poderá praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, ou de interesse de seu cônjuge ou de parentes em linha reta ou colateral, consangüíneos ou afins, até o terceiro grau.

2.5

RESPONSABILIDADE DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços 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.

Nesse sentido, o oficial de registro deverá dotar o cartório de adequadas instalações e móveis e eleger o melhor regime interno de gestão de recursos humanos e tecnológicos

para assegurar a recepção de títulos, a sua tramitação e a expedição das informações registrais segundo os critérios, garantias e prazos legais, bem como manter, em segurança, permanentemente, os livros, documentos e bancos de dados eletrônicos e responder por sua conservação.



Orangeline - Dreamstime.com

Pelas características especiais da atividade registral, sob o amálgama do exercício de função pública, a responsabilidade do titular de serviços de registros de imóveis revela um complexo de dimensões civis, administrativas, tributárias e penais, relativo aos atos que são praticados no serviço a seu cargo, inclusive por seus auxiliares.

Civilmente, são responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente ou pelos prepostos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro.

2.6

RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO

A responsabilidade civil do Estado pelos atos praticados pelos oficiais de registros de imóveis é objetiva, em face de disposições constitucionais referentes à prestação de serviço público (CF, arts. 37, § 6.º, e art. 236 da CF), remanescendo para o oficial de registro a responsabilidade indireta.

A segurança dos atos pressupõe não apenas forma específica como padronização do lugar-comum de materialização desse repositório de informações que, em última análise, constitui acervo estatal.

A Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) dispõe que serão abertos cinco livros, a saber:

Livro n. 1 - Protocolo;

Livro n. 2 - Registro Geral;

Livro n. 3 - Registro Auxiliar;

Livro n. 4 - Indicador Real;

Livro n. 5 - Indicador Pessoal.

Protocolo - Para apontamento de todos os títulos apresentados, diariamente, exceção àqueles para mero cálculo e exame (arts. 12, parágrafo único, e 174 da LRP).

Registro Geral - Destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro n.3 (art. 176 da LRP).

Registro Auxiliar - Destina-se ao registro da emissão de debêntures, cédulas, convenções de condomínios, penhor de máquinas e aparelhos utilizados na indústria, convenções antenupciais para salvaguarda de interesse de direitos de boa-fé; de contratos de penhor rural e títulos em geral que a requerimento não se incluam por atribuição do art. 167, no Livro n. 2 (art. 178 da LRP).

Indicador Real - Segundo o art. 179, "será o repositório de todos os imóveis que figurem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem de outros livros e anotações necessárias, com o escopo remissivo de controle por simples buscas".

Indicador Pessoal - Dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referências aos respectivos números de ordem (art. 180 da LRP).

Matrícula e registro eletrônico



Por meio dos Livros ns. 4 e 5, pode ser localizado qualquer imóvel, com base no seu endereço ou no nome do proprietário ou no titular de algum direito real. Esses livros são compostos por bases de dados eletrônicas que permitem, inclusive, a pesquisa por acesso remoto, via internet, atendidos os pressupostos do direito constitucional à privacidade.



Como ato inaugural da existência de um bem imóvel, sob controle administrativo dominial do Estado, abre-se uma ficha denominada matrícula, contendo todos os dados do imóvel e das pessoas a ele relacionadas. Esta ficha, em formato de papel ou em banco de dados eletrônico, com numeração seqüencial, irá compor o Livro n. 2 de Registro Geral.

A matrícula conterà o número de ordem, que seguirá ao infinito; a data; a identificação do imóvel, feita mediante indicação de sua localização (rua e número); metragens, confrontações ou elementos de georreferenciamento; o nome, endereço e nacionalidade do proprietário e outros dados de identificação; e o número do registro anterior, ou a forma como o imóvel foi anteriormente adquirido.

A matrícula funciona como uma espécie de registro de nascimento do bem imóvel. A partir de sua abertura, todas as ocorrências importantes relativas a esse imóvel e as referentes às pessoas a ele relacionadas vão sendo cronologicamente anotadas, de sorte que todas as informações relevantes estarão inscritas na matrícula do próprio imóvel, circunstância que facilitará qualquer tipo de pesquisa imobiliária.

Pelo *princípio da unitariedade* adotado no direito brasileiro, cada imóvel somente poderá ter uma matrícula, e cada matrícula somente poderá conter um imóvel.

Caso haja o desdobramento do imóvel em outros imóveis por parcelamento do solo (loteamento) ou por construção de edifício com apartamentos autônomos (condomínio edilício), deverão ser abertas tantas matrículas quantos forem os imóveis que surgirem em decorrência do empreendimento imobiliário, recebendo cada uma delas numeração própria, cuja ocorrência será também anotada na matrícula de origem.

Arquivo Digital Registrado de Documentos Eletrônicos

Visualização Propriedades

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Cidade de São Paulo - Capital

matrícula: 96.285 lote: 01 São Paulo, 18 de novembro de 2004

IMÓVEL FAIXA DE TERRENO demarcado do imóvel n. 613 da Rua Dona Brígida, no 9.º andar - VILA MARIANA, contendo 2,66m de frente para e matriculado Rua Dona Brígida, 5, lido de frente aos fundos de arcos de arcos de lido, sendo confronta com a Rua Dona Brígida, e na faixa dos fundos 2,66m, sendo confronta com o n. 613 da Rua Dona Brígida.

CONTRUENTE 039.041.002-5

PROPRIETÁRIAS DMF - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LYDA, inscrita no CNPJ/MF sob n. 72.813.000/0001-49, com sede na Rodovia Raposo Tavares Km. 15,713, s/n. Jd. Jardim Lúcia, Santa Capela, distritos de 90% do município; **CONSTRUC CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 46.927.000/0001-33, com sede na Avenida Banguere Faria Lima n. 2066, 30º andar, s/n. 164 - Jardim Paqueta, Santa Capela, distritos de 80% do arcos; e **CONSTRUTORA MARINO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 44.532.000/0001-49, com sede na Avenida Jansen n. 415, 4º andar, s/n. 11.712 - Morumbi, Santa Capela, distritos de 20% do imóvel.

TÍTULO AQUISITIVO R.06.007.001, de 31.1.2003, do Registro.



R. 06 - 18 de novembro de 2004

Ref. apresentação n. 279.308, de 12 de novembro de 2004

DOAÇÃO Conduta a favor da Prefeitura de Doação por Melhoramentos: Pólo Insular em 8 de outubro de 2004, no fl. 275, no livro n. 2.902, do 2.º Tabelião de Notas de São Paulo, a apresentadora **DIAMARA** o imóvel, dando-lhe, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 2.247,33 (dois mil duzentos e quarenta e sete reais e oitenta e cinco centavos), a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** Comarca do título que a detentava **DMF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 46.927.000/0001-33, com sede na Avenida Banguere Faria Lima n. 2066, 30º andar, s/n. 164 - Jardim Paqueta, Santa Capela, distritos de 80% do arcos; e **CONSTRUTORA MARINO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 44.532.000/0001-49, com sede na Avenida Jansen n. 415, 4º andar, s/n. 11.712 - Morumbi, Santa Capela, distritos de 20% do imóvel.

CONTINUA NO VERSO

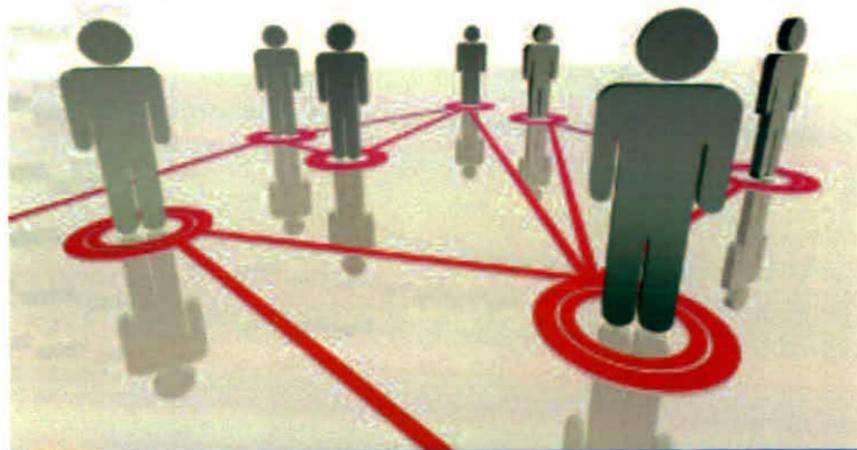
Assinaturas Digitais
RAMIRO CARLOS NERES PAIXAO:19529

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Dr. Ramiro Carlos Neres Paixão - Oficial
Certidão Digital - 14/10/2008 14:00:44
Certido e dou fe que a presente certidão foi extraída em 14/10/2008
sob a forma de documento eletrônico
RAMIRO CARLOS NERES PAIXAO:19529700830 - Escrevente
ED41890AC746C357129E78DC877061

Assinatura Digital Verificada com Sucesso

18/10/2008 16:11

As matrículas confeccionadas em papel são digitalizadas, e as imagens são controladas por Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED), permitindo-se, inclusive, o acesso remoto, via internet.



De partida, há de ser destacado que, desde sua instituição em 1846, os Registros de Imóveis brasileiros têm se mantido na vanguarda da tecnologia, no afã de simplificar processos e de abreviar a prestação do serviço público delegado.

Assim é que os cartórios de registros imobiliários passaram da escrituração com pena para a caneta tinteiro; desta, para a caneta esferográfica e escrituração mecanizada, percorrendo, ainda, a utilização de processos de cópias gelatinosas, reprográficas e afins, bem como a elaboração dos atos e dos índices respectivos em livros de folhas soltas e em fichas; e, ponto alto da evolução tecnológica, a microfilmagem de documentação, a digitalização e o gerenciamento de imagens e o processamento de dados do fólio real, em suma, a adoção das Novas Tecnologias da Informação e Comunicação (NTICs).

Com o fim da reserva de mercado para informática na década de 1990 e conseqüente facilidade maior de acesso à Tecnologia da Informação (TI), os registradores de imóveis brasileiros aderiram à informatização de processos, formação de bancos de dados e gerenciamento de imagens digitais de documentos arquivados nos sistemas anteriores, mediante desenvolvimento e utilização de softwares especialmente desenvolvidos para a atividade registral.





Hoje, a maioria dos Registros de Imóveis utiliza processo de escrituração por meio de aplicativos de processamento de texto e de impressão dos atos registrais nas matrículas por processo matricial (impressora de impacto), a jato de tinta, laser ou térmico, em substituição à antiga máquina de escrever.

Enquanto se aguarda a desmaterialização do procedimento registral mediante a admissão do fólio eletrônico registral, as fichas das matrículas confeccionadas em papel, após a impressão dos atos registrais, são digitalizadas em *scanners*, e as imagens, depois de conferidas e gravadas em meios magnéticos ou discos ópticos, são gerenciadas pelo sistema informatizado Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED), permitindo-se, inclusive, o acesso remoto, via internet.

Para atender às demandas do Poder Judiciário, às entidades públicas e aos segmentos da cadeia produtiva do País, e também por visão estratégica, os registradores de imóveis brasileiros construíram uma infra-estrutura robusta de *hardwares*, *softwares*, serviços, pesquisa científica e desenvolvimento de tecnologias. De acordo com os princípios norteadores da atividade do Registro de Imóveis, aliados aos modernos conceitos de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), está cada vez mais presente a internet, por meio da qual se oferece uma gama muito ampla de soluções, como o aproveitamento dos recursos tecnológicos, a segurança jurídica, a excelência na qualidade dos processos internos e externos e a disponibilidade para mais rápido acesso à publicidade registral, com menor custo dos serviços prestados ao consumidor final.



Esses avanços estão em pleno desenvolvimento e envolvem a constituição da Autoridade Certificadora Brasileira de Registro (AC-BR), para emissão de certificados digitais, e da Autoridade de Carimbo do Tempo Brasileira de Registro (ACT-BR), para emissão do Carimbo do Tempo (CT); o credenciamento de entidades representativas regionais, como Autoridades de Registro (ARs); o credenciamento das serventias como Instalações Técnicas (ITs), visando dar o suporte para disseminação de certificados digitais e do documento eletrônico; o desenvolvimento de *softwares* e ferramentas aplicados ao registro; a manutenção de uma infra-estrutura consistente; e a operação de um portal com todos os serviços registrais disponibilizados para o Poder Judiciário, os órgãos públicos, a cadeia produtiva do país e os cidadãos em geral.



ACBR

AUTORIDADE CERTIFICADORA BRASILEIRA DE REGISTROS

Os registradores de imóveis contribuem ainda para o processo de modernização da sociedade brasileira, financiando a pesquisa científica avançada sobre documento eletrônico no maior centro de pesquisa acadêmica do país - o Laboratório de Segurança em Computação (LabSEC) da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC).

REGISTRO DE IMÓVEIS E DESENVOLVIMENTO
NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA



O preâmbulo da Constituição de 1988 reafirma o compromisso do povo brasileiro de instituir um Estado Democrático de Direito, literalmente destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias.

É sabido que o fim do regime militar, em 1985, acelerou as pressões nacionais e internacionais pela adoção do neoliberalismo, de sorte que, sob a atual constituição, é que se intentou privatizar os serviços públicos e criar agências reguladoras como fórmula para o desenvolvimento nacional.

Entendemos que a Lei Maior deixa suficientemente claros os princípios da doutrina econômica mais recente, inclusive a explícita opção pela privatização de serviços públicos e a inclusão de elemento ético, ao incorporar linguagem de desenvolvimento sustentável (art. 170, VI).

Com estas breves considerações sentimo-nos autorizados a afirmar que a Carta Magna aponta para o desenvolvimento mais sadio e solidário, conforme os ditames da justiça social, e fornece instrumentos para aplicação concreta desses objetivos. Neste contexto, atribui ao Estado a atividade regulatória para estabelecer diretrizes de caráter indicativo quando da concessão ou delegação de atividades públicas aos particulares.

Neste passo, o Registro de Imóveis brasileiro se apresenta como um case de sucesso para alicerçar o acerto da evolução do direito administrativo relativamente à privatização de serviços públicos.

Com efeito, a Constituição de 1988 apenas explicitou em seu art. 236 que, em todo o território nacional, o serviço público de Registro de Imóveis é exercido em caráter privado, por meio do instituto administrativo da delegação pelo Poder Público, outorgada mediante concurso público de provas e títulos.

A expressão constitucional quanto ao exercício dos serviços registrares em caráter privado por delegação, todavia, não se constituiu em novidade para o sistema jurídico nacional, visto que o Registro de Imóveis, o qual tem sua gênese no Registro de Hipotecas, criado pela Lei Orçamentária 317, de 1843, regulamentada pelo Dec. 482, de 1846, objetivando tornar a terra base para o crédito, posteriormente transformado em Registro Geral, desde sua criação, sempre foi exercido por particulares em colaboração com o Poder Público, mediante outorga por delegação administrativa.

Embora seja da natureza da atividade particular a busca de lucro grande, rápido e sem controle, o Registro de Imóveis consegue compatibilizar a condição de serviço público com a de exercício em caráter privado, adequando sua remuneração nessa amálgama sob a rubrica de emolumentos, segundo critérios de justiça tributária, e de equilíbrio econô-

mico-financeiro da atividade pública delegada, atendidos preceitos gerais e especiais para fixação dos valores relativos aos atos registrais praticados, qualificados como taxas.

Esta coexistência de serviço público com exercício privado, desenvolvido por profissionais do direito recrutados pelo próprio Poder Público e sob sua coordenação e fiscalização, confere ao Registro de Imóveis o *status* de instituição com contornos delineados pela Carta Magna e por leis complementares, cuja finalidade e objeto é a publicidade dos atos de constituição, transmissão, modificação e extinção do domínio e dos direitos reais sobre a propriedade imobiliária em todo o território nacional.

Pelo monopólio estatal da organização da propriedade imobiliária no território nacional, somente atos do Estado podem pretender definir a situação de um imóvel, com eficácia vinculante para todos. De fato, são atos do Estado somente os que se imputam ao Estado e por cujos efeitos o próprio Estado diretamente se responsabiliza; portanto, praticados por instituições do Estado, como sói acontecer com os atos registrais praticados por delegação administrativa do Estado.

O pronunciamento registral oficial sobreleva-se pela eficácia *erga omnes* do registro sobre todo e qualquer outro que seja incompatível ou contraditório, total ou parcialmente, com o conteúdo publicado no assento, mesmo que seja oriundo de instâncias administrativas ou judiciais, salvo mediante o competente cancelamento do ato registral, como expressa o § 2º do art. 1.245 do CC brasileiro, *in verbis*:

“Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o seu respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”

4

REGISTRO DE IMÓVEIS E DESENVOLVIMENTO JURÍDICO

4.1

REGISTRO DE IMÓVEIS E O
DIREITO FUNDAMENTAL DE PROPRIEDADE



Stock.XCHING

A Constituição brasileira assegura de forma peremptória o direito à propriedade, conforme preceito insculpido no rol dos direitos e garantias fundamentais, ao dispor no inc. XXII do art. 5.º, *in verbis*: “É garantido o direito de propriedade.”

A ordem constitucional significa que o legislador não pode erradicar o direito de propriedade do ordenamento jurídico positivo nacional, embora possa definir-lhe contornos e limitações a fim de que o bem atenda a sua função social (art. 5.º, XXIII). Todavia, por seu *status* de direito fundamental, nunca deixará de figurar como objeto de proteção da tutela jurídica à medida que confere ao titular mecanismos para avocar a proteção legal contra toda e qualquer injusta restrição que possa diminuir o direito no uso, gozo e disposição de seu imóvel, ou impedi-lo do exercício de tais ações imobiliárias.

Ao aludir sobre a imprescindibilidade do sistema publicitário relativo a imóveis, o Desembargador Ricardo Dip salienta que:

“A segurança positiva ou criadora, em que se perfecciona o registro predial, é tanto mais importante quanto se refira ao domínio privado de bens imóveis – certo que a propriedade privada foi imposta pela razão natural para unidade da vida humana, de tal sorte que sua supressão importaria em ofensa, quando não na eliminação da própria liberdade: ‘Desde o momento em que os cidadãos e suas famílias dependem completamente do Estado no terreno material (diz Johannes Messner), já não existe obstáculo institucional algum que se oponha ao êxito da pretensão totalitária por parte do poder político.’ É por isso que o direito de propriedade privada não deriva da lei positiva, mas da mesma natureza humana; o Estado não pode aboli-lo, senão temperar seu exercício, afeiçoando-o ao bem comum.”^④

No sistema jurídico brasileiro, é pacífica a necessidade de um ato de inscrição (registro ou averbação) dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis, e dos fatos modificativos de situações a eles correspondentes, quer por pressuposto título ou documento público (escrituras notariais, títulos judiciais e administrativos) ou particular, para constituição, transferência e extinção, ou para validade em relação a terceiros, ou para simples disponibilidade.

De conformidade com o inc. XXV do art. 22 da CF, a competência para legislar sobre registros públicos é privativa da União Federal e nessa conformação, desde diplomas

④

DIP, Ricardo. O Registro de Imóveis brasileiro e o processo constituinte de 1988. *Registro de Imóveis* (vários estudos). Porto Alegre: IRIB/Sérgio Antonio Fabris Ed., 2005, p. 64.

regulamentares anteriores até a vigente Lei de Registros Públicos - Lei 6.015, de 31.12.1973 -, o Registro de Imóveis exerce função essencial em matéria de propriedade imobiliária, quer no interesse direto das partes contratantes, quer para o efeito da publicidade registral que vise principalmente aos direitos e eventuais interesses de terceiros, e, em globo, aos interesses de ordem pública.

A importância e o prestígio do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico nacional foram reafirmados pelo Código Civil de 2002, ao repetir preceito relativo à indispensabilidade da função registral na transmissão e na aquisição da propriedade imobiliária em seus arts. 1.227 e 1.245 (§ 1.º).

Dito isto, é estreme de dúvida que ao Sistema de Registro de Imóveis é cometido pelo direito brasileiro um papel institucional de âncora da cidadania e da estabilidade jurídica do país, no que tange ao acesso e às mutações na titularidade de bens imóveis e de direitos a eles referentes, cujas relações se estabelecem tendo como suporte um conjunto de ferramentas eficazes na proteção e defesa do direito constitucional de propriedade e do tráfego imobiliário e que, por fim, garantem a credibilidade e o funcionamento da economia de mercado no âmbito interno e externo.

Por sua posição na estrutura jurídica nacional como fiador da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos que lhe são atribuídos pela legislação (Lei 6.015/73, art. 1.º; Lei 8.935/94, art. 1.º), em sede registral, a própria qualificação empreendida pelo registrador dos títulos e negócios imobiliários que pugnam por acesso ao registro constitui-se, concretamente, em uma apreciação técnica imparcial, que transcende aos interesses privados ocasionalmente em jogo, visto que da publicidade registral emerge, claramente, o interesse público em obter a satisfação de certos fins comunitários com dose máxima de credibilidade e que redundam na efetividade da segurança jurídica.

O Desembargador paulista Mario Antonio Silveira, que dedicou sua tese de doutoramento à análise da função social e responsabilidades do Registro de Imóveis, concluiu que o registrador “ao exercer a delegação atinge o ponto mais relevante de sua função, fruto da relação de socialidade que trava com a comunidade onde está estabelecida sua unidade registrária”. Ainda segundo o autor: “A função social do oficial registrador deve ser entendida como reflexo das atribuições legais que o Poder Estatal lhe transfere, posto manter indissolúvel relação com a propriedade, pois esta é o motivo da existência daquele”.⁵

4.2

REGISTRO DE IMÓVEIS E A ATIVIDADE LEGIFERANTE



Congresso Nacional - Brasília

Por força de sua função criativa voltada ao desenvolvimento da ciência jurídica no campo dos negócios imobiliários, o Registro de Imóveis atua de forma específica ao apontar, de modo concreto, atos da vida real que ainda não contam com o expresse respaldo do direito positivo.

Neste mister, detecta com precisão as carências do sistema jurídico de instrumentos legais necessários para o fomento das atividades econômicas imobiliárias. Desta maneira, orienta, com apuro técnico e fundamento nas práticas de

⁵

SILVEIRA, Mario Antonio. *Registro de Imóveis: função social e responsabilidades*. São Paulo: RCS, 2007. p. 78.

mercado, a necessária regulamentação legal das atividades que têm imóveis por objeto, via processo legislativo, a fim de possibilitar o acesso de novos negócios imobiliários ao Registro de Imóveis, dotando-os de segurança.

Com efeito, os serviços de Registros de Imóveis funcionam como um laboratório de experimentos jurídicos. Na medida em que seus operadores manuseiam o direito vivo, e novos negócios e requerimentos sociais aportam em busca da proteção registral, são capazes de detectar situações ligadas ao tráfego imobiliário que reclamam suporte legal compatível com a estrutura econômica e jurídica do país e até com o direito comparado.

Os encarregados dos Registros de Imóveis são juristas especializados na matéria e, por se concentrarem em oferecer as garantias e a segurança do registro, de acordo com o princípio da legalidade, gozam naturalmente de capacidade construtiva de orientação para a edição de novos procedimentos, tipos e figuras jurídicas e o aperfeiçoamento dos existentes.

Acrescente-se ainda a efetiva participação dos registradores em instrumentos democráticos de poder, como audiências públicas, grupos de trabalho, comitês técnicos e assessorias a casas legislativas sobre temas relativos a direito imobiliário, registros públicos, regularização fundiária, novas tecnologias aplicadas a negócios jurídicos e afins.

4.3

REGISTRO DE IMÓVEIS E A INFORMAÇÃO JURÍDICA

O Serviço de Registro de Imóveis no Brasil não é apenas o instrumento de publicidade das relações jurídicas imobiliárias e o meio para dar autenticidade, segurança e eficácia aos direitos subjetivos e aos negócios imobiliários. Exerce uma importante função colaboradora com os cidadãos e com outras instituições, manifesta em numerosos aspectos, dos quais destacamos a prestação de informação jurídica,

que se caracteriza, de forma especial, por alto grau de relacionamentos.

Reconhecidamente, o oficial de Registro de Imóveis é um profissional do direito que exerce função jurídica especializada de caráter técnico sob o regime do direito privado, porém, garantida e fiscalizada pelo Estado, para cumprimento da legalidade, fluidez dos negócios imobiliários e paz social.

Por integrar a administração pública indireta, a função de informação jurídica aos usuários dos serviços decorre do corolário dos princípios básicos da administração e dos deveres cometidos ao administrador público, de sorte que compete ao oficial de registro apontar os meios registrais mais adequados para o alcance dos fins lícitos objetivados.



Stock.XCHNG

Embora não seja órgão consultivo propriamente dito, são freqüentes as apresentações de títulos apenas para exame preliminar de sua admissibilidade (Lei 6.015/73, art. 12, parágrafo único), assim como consultas de particulares, de profissionais do direito e de entidades públicas e privadas sobre o equacionamento de diferentes problemas jurídicos que se apresentam na prática diária do trâmite de documentos com vocação registral.

A nota a ser expedida pelo registrador relativa ao exame do título apresentado para a chamada “qualificação registral”, ou a informação prestada em consulta deve considerar o fim último que é a garantia da legalidade da operação imobiliária e sua publicidade. Neste aspecto, cumpre apontar eventuais exigências, de forma fundamentada e exaustiva, ao mesmo tempo que se devem indicar as opções jurídico-registrais necessárias para a efetivação da inscrição, dentro da idéia do alcance do caráter de profissional do direito aliado ao de administrador público.





Carlos Sotelo - Stock.XCHNG

4.4

REGISTRO DE IMÓVEIS E A EFETIVIDADE DO PROCESSO

O processo tem se caracterizado como instrumento moroso, inábil à prestação de uma justiça célere e eficaz, a ponto de, há quase um século, Rui Barbosa ter proferido frase que se tornou célebre: “A justiça atrasada não é justiça, senão injustiça qualificada e manifesta”.

O direito à tempestividade da tutela jurisdicional é constitucionalmente protegido. Com efeito, é de conhecimento ordinário que o direito de acesso à justiça é constitucionalmente garantido (CF, art. 5.º, XXXV), não apenas porque todos têm direito de ir a juízo, mas também para significar que todos têm direito à adequada, tempestiva e efetiva tutela jurisdicional.

Giuseppe Chiovenda, ao idealizar a efetividade como escopo maior do processo, celebrizou a seguinte frase: “Il processo deve dar per quanto possibile praticamente a chi há un diritto quello e propio quello ch’egli há diritto di conseguire.”⁶

De outra sorte, o ditado popular brasileiro “ganha, mas não leva” se eternizaria como verdadeiro ao esmagar ainda mais o cidadão que percorreu uma verdadeira *via crucis*

⁶ CHIOVENDA, Giuseppe. Dell’azione nascente dal contratto preliminare. *Revista Direito Comum*, 1911, e depois: *Saggi di diritto processuale civile*, Roma, 1930, 1/10. Apud GRINOVER Ada Pellegrini. Tutela jurisdicional nas obrigações de fazer e não fazer, *Ajuris - Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul*, n. 65, 1996, p. 13.

na busca para repor direitos lesionados, bem como ao gerar o efeito de tornar esmaecidas a fé e a confiança de todos no poder constitucional garantidor da jurisdição, o Judiciário.

Afortunadamente, passos importantes têm sido dados na Reforma do Poder Judiciário e do Processo, dos quais destacamos, por sua pertinência e relação direta com o Registro de Imóveis, a edição da Lei 11.419, de 19.12.2006, que dispôs sobre a informatização do processo judicial e alterou o Código de Processo Civil, mediante a fixação de novos paradigmas procedimentais, em consonância com a garantia constitucional da celeridade processual (CF, art. 5.º, LXXVIII).⁷

Por esse diploma legal, o legislador induz o Judiciário na utilização, preferentemente, dos recursos das novas Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs) para “o uso de meio eletrônico na tramitação de processos judiciais, comunicação de atos e transmissão de peças processuais” (art. 1.º), atendidos os requisitos de autenticidade, integridade, validade jurídica e interoperabilidade da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil (CPC, art. 154, parágrafo único).

Como assentamos em outra oportunidade:

“A jurisdição do juiz no processo se refere exclusivamente às partes litigantes, de sorte que a sentença e as decisões proferidas nos autos somente afetam as partes dele integrantes. O princípio da coisa julgada e a relatividade de efeitos das sentenças judiciais constituem o fundamento dessa limitação (...)”.

“Por seu turno, com respeito aos terceiros que não tenham participado ou sido notificados do pleito, a decisão judicial é *res inter alios*, e é precisamente nesse momento que exsurge a atividade do registrador ao desqualificar o título judicial que venha a afetar titulares registrares que não figuraram no pólo passivo

⁷ CF, art. 5.º (...), 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.” (Incluído pela Emenda Constitucional 45/2004.)

do pleito, ou não foram convocados pelo juízo em que tramita o processo, oferecendo-lhes a proteção registral fundada nos princípios da presunção, da fé pública e do trato sucessivo, pena de flagrante maltrato ao princípio constitucional do direito à tutela jurisdiccional dos próprios direitos e interesses legítimos e do direito de propriedade, sem prejuízo de que, desde logo, no âmbito contencioso entre as partes determinadas, impere, definitivamente, a decisão judicial.⁸”

Seja como for, o veículo por meio do qual, decisões judiciais⁹ – sentenças, decisões interlocutórias e despachos – emigram dos autos para o álbum registral constitui o que de forma genérica se convencionou denominar de *título judicial*, que pode ser formalizado pela maneira tradicional em papel, ou como preferentemente quis o legislador, por meio de documento eletrônico.

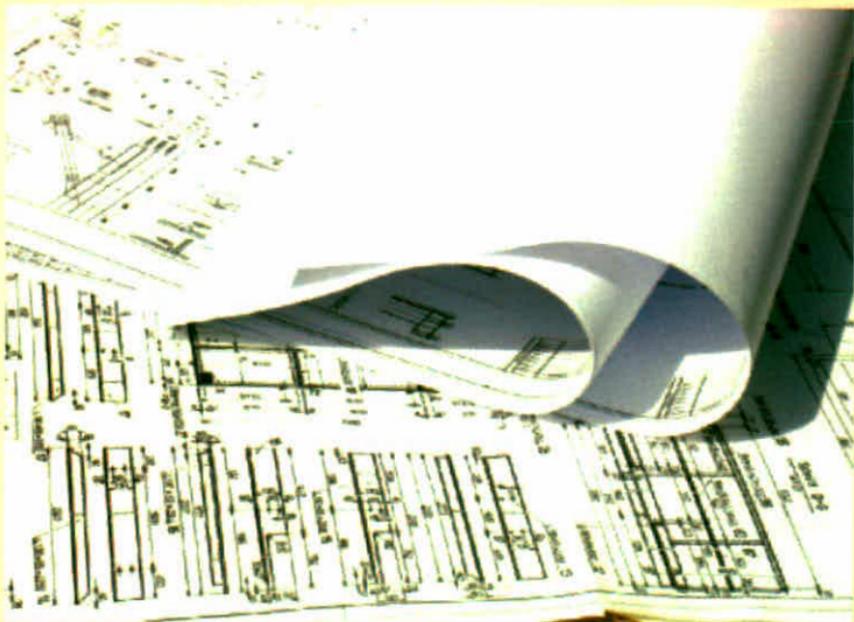
Neste contexto, o Registro de Imóveis encontra-se perfeitamente apto para atender ao Judiciário na recepção e protocolização de títulos e ordens judiciais, inclusive, no formato eletrônico.

⁸ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Sobre a qualificação de títulos judiciais no Brasil. Trabalho apresentado no II Encuentro Iberoamericano sobre Registro de la Propiedad y Tribunales de Justicia em Cartagena de Indias, Colômbia, de 01-03.03.2004, e *Revista de Direito Imobiliário*, ano 27, n. 56. São Paulo: RT, p. 175, Jan/Jun de 2004.

⁹ Conforme o art. 162 do CPC, sentença é o ato pelo qual o juiz põe termo ao processo, decidindo ou não o mérito da causa (§ 1.º). Decisão interlocutória é o ato pelo qual o juiz, no curso do processo, resolve questão incidente (§ 2.º). São despachos todos os demais atos do juiz praticados no processo, de ofício ou a requerimento das partes, a cujo respeito a lei não estabelece outra forma (§ 3.º). A decisão final em processo proferida pelos tribunais recebe o nome de acórdão (CPC, art. 163).

REGISTRO DE IMÓVEIS E O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Sanja Gjenero - Stock.XCHING



O Sistema de Registro de Imóveis desenvolve importante papel institucional como âncora da cidadania e da estabilidade jurídica e socioeconômica do país, no que tange ao tráfego de imóveis, às suas onerações e outras mutações de direitos imobiliários, e constitui-se em instrumento de fomento ao desenvolvimento da política habitacional e do crédito imobiliário.

Por força de mecanismos de potestade de que se acha investido em decorrência da outorga da delegação estatal¹⁰, o Registro de Imóveis atua na proteção e defesa do direito constitucional de propriedade, na segurança do comércio imobiliário, como suporte na concessão e recuperação do

¹⁰

Pelo vernáculo, *outorgar delegação* significa transferir poder e autoridade: “legalizar, legitimar, confirmar, representar.” (SILVEIRA, Mario Antonio, Op. cit, p. 61.)

crédito, na circulação dos novos instrumentos de investimentos imobiliários¹¹ e temas conexos os quais garantem credibilidade e funcionamento da economia de mercado no âmbito interno e externo e a elevação do grau de produtividade e de geração de emprego e renda.

Afirmamos alhures que o Registro de Imóveis labora no resgate da cidadania, da qualidade de vida e capacitação econômica da população mais carente, ao atuar no desenvolvimento de políticas públicas de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Regularização Fundiária, cuja postura e labor contribuem para a concretização de aspiração fundamental da República Federativa do Brasil, consistente em “eradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais” (CF, art. 3.º, III).

Com precisão, anota Mario Antonio Silveira: “A regularidade da atividade registrária é também esteio primordial

¹¹ Os investimentos em bens de raiz já não mais se orientam apenas pelo negócio jurídico ordinário de compra e venda imobiliária. A dinâmica e a modernização da economia fizeram aparecer, no mercado nacional, outras modalidades de investimentos imobiliários que se propõem atrair e captar recursos dentro e fora do país, em substituição aos métodos tradicionais de circulação *inter vivos* dessa riqueza via transferência da propriedade imóvel. Embora não seja exclusivo do sistema, quase a totalidade desses investimentos é gerada por meio de imóveis submetidos ao regime do condomínio edilício e buscam reativar a indústria da construção civil, tanto para geração de empregos diretos e indiretos, quanto visando minimizar o déficit habitacional. A ampliação do portfólio de investimentos imobiliários passou a ganhar força a partir da década de 1990, com um objetivo comum, adotado em todos os instrumentos que veremos a seguir: o acesso ao mercado de capitais. Em linhas gerais, podemos dizer que o mercado de capitais é o mercado da desintermediação financeira, no qual investidores e tomadores de recursos se relacionam diretamente, propiciando vantagens (aliadas a riscos) para ambas as partes. Neste sentido, diz Alexandre Assolini Mota (artigo publicado na *Revista Capital Aberto*, São Paulo, p.46, jan. 2006): “É fundamental que, no mercado de capitais brasileiro, haja transparência, segurança jurídica e boas definições sobre os ‘direitos de propriedade’ quando o assunto é risco. Não é por outra razão que, ao longo dos últimos anos, a legislação brasileira vem evoluindo para permitir maior clareza na alocação e segregação de riscos nas operações de crédito e nos investimentos”.

para o desenvolvimento comercial do setor imobiliário e, conseqüentemente, estimula a circulação de riquezas de uma sociedade.”¹²

Em suma, o serviço de Registro de Imóveis no Brasil não é apenas o instrumento de publicidade das relações jurídicas imobiliárias e o meio para dar autenticidade, segurança e eficácia aos direitos subjetivos e aos negócios imobiliários, mas exerce também uma importante função colaboradora com os cidadãos e com outras instituições, manifesta em numerosos aspectos.

5.1

REGISTRO DE IMÓVEIS E O CRÉDITO IMOBILIÁRIO



Sanja Gjenero - Stock.XCHNG

A expansão do crédito imobiliário em condições mais liberais estimula a construção de condomínios edilícios e conjuntos habitacionais nos grandes centros e regiões metropolitanas e a implantação de loteamentos em cidades de médio e pequeno portes, projetados para pessoas de situação economicamente modesta. Contribui para atenuar o

¹² Op. cit., p. 85.

problema da crise habitacional, ao permitir o regular acesso à propriedade legal e organizada. Aliás, justa aspiração social reiteradamente expressa em planos de governo das esferas federal, estadual e municipal.

As certidões e outras informações registrais necessárias à análise do pedido de concessão do crédito imobiliário e o registro do respectivo contrato de venda, compra e financiamento são efetivados com eficiência e rapidez. Vários Registros de Imóveis já o fazem também pela internet, sob forma de documento eletrônico.

Lamentavelmente, por motivos de frouxidão legislativa, as informações registrais ainda padecem de complementação por certidões expedidas por outros órgãos de informação geral (certidões de distribuidores judiciais etc.), razão pela qual é imperiosa a necessidade de adotar a concentração na matrícula de todas as situações jurídicas relacionadas ao bem imóvel, assim como a inoponibilidade ao adquirente ou credor registrário de boa-fé dos fatos que não constarem da base registral por ocasião da aquisição ou oneração imobiliária.

Há de ser assinalado que os emolumentos relativos aos atos registrais, efetivados em negócios realizados com financiamento imobiliário no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) – registros de venda e compra, de hipoteca, de alienação fiduciária e as averbações decorrentes –, gozam de acentuada e expressiva redução de valores, em relação aos emolumentos cobrados nos negócios imobiliários em geral, malgrado não haja mecanismo de compensação financeira aos registradores de imóveis.

Há um verdadeiro clamor público para que as dignas autoridades fazendárias estaduais façam uma reflexão aprofundada sobre o peso das contribuições agregadas aos emolumentos dos registros, para efeito de desonerar, ainda mais, os custos dos negócios imobiliários oriundos de financiamentos imobiliários.

Finalmente, como oxigenação do setor imobiliário, em decorrência da atividade do Registro de Imóveis, destacam-se o salutar procedimento registral específico da notificação do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, cujo mecanismo extrajudicial desenvolvido concilia redução de custos, simplicidade de formas e celeridade com segurança jurídica e garantias legais, em verdadeira contração ao sistema judicial ordinário de execução hipotecária, desgastado pela morosidade e pelo abrigo processual de recursos meramente protelatórios da solução final,¹³ tolhendo a recuperação do crédito e a reposição do imóvel no mercado.

5.2

REGISTRO DE IMÓVEIS E A REGULARIDADE FISCAL

Em sua atividade típica de exame da legalidade de um título (qualificação registral) para admissibilidade à matrícula do imóvel, o Registro de Imóveis verifica a regularidade do pagamento dos impostos relativos à transmissão imobiliária; a quitação dos tributos que são anualmente lançados pela Prefeitura Municipal sobre a propriedade imóvel; a regularidade da situação cadastral do alienante e do adquirente perante a Receita Federal do Brasil; e a regularidade da situação do alienante quanto à existência de débitos fiscais em atraso, ou inscritos na dívida ativa.

Ainda em matéria fiscal, os registradores remetem mensalmente ao controle da Receita Federal do Brasil informações sobre todas as operações imobiliárias registradas nos serviços delegados.

13

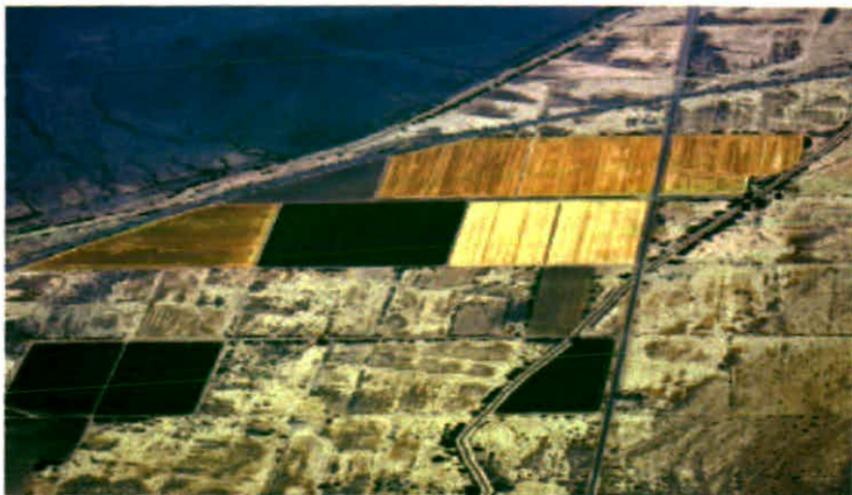
As infundáveis garantias processuais, ainda que à guisa de cultivar a segurança jurídica, muitas vezes torna infinita a lide, e, além de deixar a sociedade sob eterna insegurança, ainda a deixa irritada. Parece-nos que o princípio fundamental do devido processo legal somente é alcançado quando a solução é apresentada dentro de critérios equânimes e dentro de tempo adequado, com o mínimo de sacrifício econômico das partes envolvidas. Na composição contratual da alienação fiduciária de coisa móvel em garantia, a sociedade alcança esse objetivo por meio da atividade desenvolvida pelo Registro de Imóveis.



Stock.XCHNG

O Registro de Imóveis presta auxílio instrumental às autoridades judiciárias e administrativas para que decisões judiciais relativas a indisponibilidades de bens imóveis decorrentes de decretação de falência, decisões de natureza cautelar, inclusive em ação de improbidade administrativa e em medida cautelar fiscal e ordens emanadas de autoridades administrativa, com fundamento na decretação de liquidação extrajudicial de entidades financeiras ou de regime de direção fiscal de entidades de previdência e saúde, sejam efetivadas mediante publicidade por meio de averbações nas matrículas dos imóveis nas quais figure o nome do réu como titular.

A aquisição de propriedade rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil está sujeita às condições, restrições, limitações e demais exigências previstas em lei, tendo em vista a defesa da integridade do território nacional, a segurança do Estado e a justa distribuição da propriedade. (Lei 5.709, de 07.10.1971, e Dec. 74.965, de 26.11.1974.)



Stock.XCHNG

Para aferição e controle, além de fiscalizar a regular autorização estatal, quando se configurar necessário, os Registros de Imóveis mantêm cadastro especial das aquisições de terras rurais por estrangeiros e, trimestralmente, enviam relações das aquisições ao Ministério da Agricultura, à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado e, quando se trata de imóvel localizado em área indispensável à segurança nacional, à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Para efeito de estatística e do controle exercido pelo registro, o cadastro elaborado contém informações sobre o total de área ocupada por pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que não superior a um quarto da superfície dos municípios onde se situem, e sobre o total de área ocupada por pessoas da mesma nacionalidade, não superior a 40% do limite fixado para aquisição por estrangeiros.

5.5

REGISTRO DE IMÓVEIS E O CONTROLE DE
INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS

Ao fiscalizar o cumprimento de exigências legais para aquisição imobiliária por pessoa estrangeira e efetivar a comunicação para as autoridades fazendárias dos dados financeiros relativos ao negócio imobiliário realizado, o Registro



de Imóveis colabora para efetivação da correspondente verificação da procedência do dinheiro investido, constituindo-se em importante veículo de combate ao crime de lavagem de dinheiro, ao crime organizado transnacional, à recuperação de ativos de origem ilícita e outros crimes a estes umbilicalmente ligados, como a corrupção e o tráfico de drogas e de pessoas.

Logo, mostra-se como eficiente instrumento garantidor da soberania nacional e da cooperação jurídica internacional.

5.6

REGISTRO DE IMÓVEIS, URBANISMO E MEIO AMBIENTE

É notável a colaboração do Registro de Imóveis em matérias de legislação urbanística e ambiental, na medida em que fiscaliza a regularidade administrativa das licenças concedidas aos empreendimentos imobiliários inscriteveis, da mesma forma que a regularidade das edificações. Além disso, controla, mediante inscrição publicitária, as áreas ecologicamente protegidas, tais como mananciais, florestas, praias, áreas de preservação permanente, áreas reservadas ou mesmo áreas com níveis de contaminação tóxica para a saúde humana ou sob forte impacto ambiental.



Destaca-se neste item o manuseio de importantes instrumentos de políticas públicas focados na gestão democrática das cidades, tais como a averbação dos atos de tombamento de bens imóveis promovidos e requeridos pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico; a averbação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), dos imóveis declarados de utilidade pública para fins de desapropriação; do controle do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado sujeito a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; dos imóveis sobre os quais o Poder Público municipal tem o direito de preferência na aquisição onerosa; do controle de transferência do potencial construtivo e do solo criado etc.

A troca de informações cadastrais relacionadas com a titularidade de domínio e desmembramentos que os registros imobiliários coordenam com os cadastros de imóveis urbanos, operados pelas prefeituras municipais, e o de imóveis rurais, gerido pelo Instituto Nacional da Reforma Agrária (Incra), permite a atualização dos nomes e de outros dados desses titulares e conseqüentes notificações judiciais e extrajudiciais, válidas para o desenvolvimento de políticas públicas e o cumprimento de atos administrativos.



O Registro de Imóveis controla de forma eficaz o cumprimento dos requisitos legais nos atos jurídicos cujos objetos são os bens e interesses de menores, de incapazes, ou de pessoas ausentes, indeterminadas ou desconhecidas, velando

pela comprovação de inequívoca e irrecorrível decisão jurisdicional apreciativa de cada caso à tutela de seus direitos e interesses.



Pryzmat - Dreamstime.com

Especial atenção tem sido dedicada pelo Registro de Imóveis à adequação de suas instalações para atendimento condigno aos portadores de necessidades especiais, e também ao apoio em áudio para deficientes visuais e à confecção de tabela de custas em alfabeto Braille.

O *site* da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp) - www.arisp.com.br - dedica seção especial à publicação de toda legislação federal do Estado de São Paulo e do Município de São Paulo, além das normas técnicas e recomendações pertinentes ao tema.

5.10

REGISTRO DE IMÓVEIS E OS DIREITOS DO CONSUMIDOR

Entre as funções desenvolvidas pelos Registros de Imóveis em matéria de defesa e proteção do consumidor e atendimento ao princípio do equilíbrio contratual, destaca-se a interdição de cláusulas iníquas ou abusivas em contratos-padrão, submetidos a seu crivo para fins de arquivamento em processos de empreendimentos imobiliários do tipo

loteamento, ou condomínio edilício, ao tempo que vela pelo prestígio da boa-fé, do equilíbrio e da igualdade das contratações, pontos almejados pela Política Nacional das Relações de Consumo (art. 4.º, III, do Código de Defesa do Consumidor) e presentes nos fundamentos constitucionais da ordem econômica do país (art. 179, da CF).

Não há dúvida que, para o desenvolvimento econômico sustentável do Brasil, é indispensável a capacitação econômica da maior parte da população que sobrevive sobre vultoso capital morto espalhado pelo país – os imóveis não regularizados.

A regularização dessas posses e de suas construções vai transformar tais situações de fato em ativos imobiliários e colocará milhões de brasileiros na posição de proprietários de imóveis; portanto, requalificando-os economicamente perante o mercado.

Para tanto, os Registros de Imóveis têm se notabilizado pelo fornecimento de amplo apoio ao desenvolvimento de políticas públicas de regularização de imóveis urbanos e rurais, sejam elas da administração pública federal, estadual ou municipal.



O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO FONTE DE SEGURANÇA JURÍDICA: A EFETIVIDADE



Inicialmente, vale frisar que o princípio da segurança jurídica está diretamente relacionado ao funcionamento do Estado Democrático de Direito por lhe ser inerente e essencial e pilar basilar de sustentação, que se traduz pela conexão com os direitos fundamentais e os princípios que informam o ordenamento jurídico brasileiro, tais como o direito de propriedade, o devido processo legal, o respeito ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada, entre outros.

Para que entendamos como o Registro de Imóveis compõe a segurança jurídica e lhe dá efetividade, faz-se necessária pelo menos uma ligeira abordagem doutrinária sobre esse princípio no que se refere ao elevado grau de dependência da aplicação do direito.

Mais que dependência da aplicação do direito, a segurança jurídica efetivamente se concretiza apenas mediante comprometimento obrigatório com a ordem jurídica positivada e a idéia de licitude e de justiça, como leciona Miguel Reale:

“A idéia de justiça liga-se intimamente à idéia de ordem. No próprio conceito de justiça é inerente uma ordem,

que não pode deixar de ser reconhecida como valor mais urgente, o que está na raiz da escala axiológica, mas é degrau indispensável a qualquer aperfeiçoamento ético". Segundo o autor, "em toda comunidade é mister que uma ordem jurídica declare, em última instância, o que é lícito ou ilícito".¹⁴

Nesse sentir, J. J. Gomes Canotilho assevera que:

"O homem necessita de uma certa segurança para conduzir, planificar e conformar autônoma e responsabilmente a sua vida. Por isso, desde cedo se considerou como elementos constitutivos do Estado de Direito o princípio da segurança jurídica e o princípio da confiança do cidadão. (...) Os princípios da protecção da confiança e da segurança jurídica podem formular-se assim: o cidadão deve poder confiar em que aos seus actos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições jurídicas e relações, praticados ou tomados de acordo com as normas jurídicas vigentes, se ligam os efeitos jurídicos duradouros, previstos e calculados com base nessas mesmas normas".¹⁵

É em homenagem ao princípio da segurança jurídica que o sistema oferece nível satisfatório de segurança ao indivíduo na busca do seu direito, gerando no seio social um sentimento de previsibilidade quanto aos instrumentais jurídicos que serão invocados.

Ora, se a ordem jurídica é a garantia de previsibilidade e da conseqüente estabilidade das relações jurídicas dos cidadãos, o Registro de Imóveis é o instrumento finalístico daquela, para concretizar a segurança objetiva destas relações à medida que materializam, pelos efeitos da publicidade registral, os elementos que dão efetividade ao princípio da segurança jurídica.

¹⁴ REALE, Miguel. *Filosofia do Direito*. São Paulo: Saraiva, 1996

¹⁵ CANOTILHO, J. J. Gomes; MOREIRA, Vital. *Direito Constitucional*. Coimbra: Almedina. 1992, p. 375 e 377-378

Neste contexto, o Registro de Imóveis está efetivamente inserido na ordem jurídica nacional como fonte de segurança jurídica para toda a sociedade e, por consequência lógica do Estado Democrático de Direito adotado pela Constituição Federal de 1988, dá-lhe efetividade substancial tendo em vista a supremacia do valor do pronunciamento de situações inscritas para o controle do direito de propriedade imobiliária, seja em favor de direito individual, seja para a tutela do direito de terceiros ou impessoal dos interesses públicos.



Greatsky - Dreamstime.com

Destaca-se, em nosso ordenamento jurídico e nas sucessivas reformas do Regulamento de Registros Públicos de 1937, e alterações na Lei de Registros Públicos de 1973, uma marcada tendência de agilizar e simplificar o serviço registral, eliminando trâmites supérfluos e velhas rotinas, visando à criação de um clima de confiança e de maior potencial para a economia, medidas que têm gerado fluxos de importantes investimentos imobiliários.

Com efeito, simplificar e tornar mais eficientes os trâmites dos negócios imobiliários é vital para a economia nacional, visto que a demora na concretização da avença, provocada pela burocracia com regras e procedimentos redundantes e desnecessários, e a insegurança jurídica, a ineficiência e/ou corrupção administrativa funcionam como um freio para o ingresso de investimentos internos e externos. Neste quesito, o Registro de Imóveis brasileiro, de um lado, tem se mostrado imune pela correção de seus agentes; de outro, manifesta notável evolução na prestação do serviço público delegado, de acordo com modernos conceitos de governança e tecnologia.



Cabe destacar, como mostras desta tendência, entre outras:

- A** substituição, a partir de 01.01.1976 (data de vigência da atual Lei de Registros Públicos), dos livros impressos e dos indicadores registrais por fichas e a adoção do fólio real (matrícula) e, posteriormente, por imagens digitais e banco de dados eletrônicos, cuja concisão, simplicidade e acesso contrastam com o cenário da rotina do serviço público, geralmente marcado por dispersão de informações, morosidade e outros pecados administrativos;
- B** estabelecimento do sistema de resolução contratual extrajudicial diretamente perante o oficial de Registro de Imóveis em negócios de compromisso de venda e compra no âmbito do loteamento urbano (Lei 6.766/79) e da incorporação imobiliária (Lei 4.591/64) e nos contratos de alienação fiduciária em garantia (Lei 10.931/2004);
- C** simplificação do procedimento de retificação do registro feito diretamente perante o oficial de Registro de Imóveis, que passou a ter uma função mais atuante na retificação, uma vez que preside o procedimento administrativo simplificado, manda processá-lo, indefere-o, pode exigir diligências e notificar os interessados, acolhendo ou não o pedido (Lei 6.015/73, art. 213 e seguintes);
- D** comunicação *on-line* entre o Poder Judiciário, os órgãos da Administração Pública e os Registros Imobiliários nas pesquisas patrimoniais e nas comunicações judiciais e administrativas, com efetiva economia temporal e do orçamento público, visto que toda tramitação é feita por meio de documento eletrônico, sem nenhum custo para os entes solicitantes (Lei 11.416/2006) .

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Maigi - Dreamstime.com



O Brasil possui um bom Sistema de Registro de Imóveis que se traduz como uma instituição segura, moderna e eficiente e que tem cumprido o papel que lhe é cometido na estrutura jurídica e econômica do país, por meio da publicidade registral.

Na realidade, o direito registral imobiliário brasileiro já atingiu um grau de maturidade como microsistema jurídico perfeitamente consolidado e até com características próprias, diversas dos ordenamentos alienígenas. Com um sistema de relações descentralizado e relativamente flexível, em contraste com o que, em regra, é encontrado no serviço público, caracterizado por uma estrutura dominada por so-

luções organizativas rígidas e burocratizadas, o Registro de Imóveis tem atuado de forma eficiente ao disponibilizar aos órgãos de governo, à cadeia produtiva do país e aos cidadãos em geral uma infra-estrutura com elevados níveis de serviços, abrangendo as Novas Tecnologias de Informação e de Comunicação (NTICs).

Seu principal produto – a segurança jurídica dos negócios imobiliários – tem sido fator de estímulo para atração de capital nacional e de investimentos estrangeiros e funciona, ainda, como item de diminuição do risco Brasil e do custo Brasil. Como consequência, aumenta a circulação de bens, de dinheiro e a geração de empregos, aspectos fundamentais para o desenvolvimento socioeconômico do país.

Alguns setores que tentavam discutir como alternativa da publicidade registral, para garantia dos negócios imobiliários, a contratação de uma apólice de seguro, constataram que a segurança dos contratos de seguro é meramente contratual e gravita no campo do direito das obrigações com o objetivo a uma indenização, ao passo que a segurança da transmissão de um imóvel por um ato de registro é de natureza institucional e de ordem pública, compatível com a estabilidade e o caráter dos negócios reais imobiliários, além de representar segurança menos onerosa para os interessados e para o sistema em geral.

Desde sua origem embrionária, em 1843, o sistema registral brasileiro, que surgiu para garantir a multiplicação de negócios tendo a terra como base para o crédito (Registro de Hipotecas), segue sua vocação como agente de fomento da economia nacional e de inclusão social, por meio da segurança dos créditos destinados à construção e aquisição de habitações, e também ao crédito pessoal, agrícola, comercial, industrial e à exportação, tendo como suportes bens de raiz, devidamente titulados.



SOBRE O AUTOR



FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Presidente da Associação dos Registradores de Imóveis São Paulo (Arisp). Diretor do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib). Mestre em Direito Civil. Autor de vários estudos publicados na *Revista de Direito Imobiliário*.

E-mail: flauzilino@arisp.com.br.

O Registro de Imóveis está efetivamente inserido na ordem jurídica nacional como fonte de segurança jurídica para toda a sociedade e, por consequência lógica do Estado Democrático de Direito adotado pela Constituição Federal de 1988, dá-lhe efetividade substancial tendo em vista a supremacia do valor do pronunciamento de situações inscritas para o controle do direito de propriedade imobiliária, seja em favor de direito individual, seja para a tutela do direito de terceiros ou impessoal dos interesses públicos.



ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES
IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO

www.arisp.com.br



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

www.irim.org.br