TEORIA GERAL DA CERTIDÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA:

O princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico

Luciano Lopes Passarelli

QUINTA EDITORIAL

Teoria Geral da Certidão Registral-Imobiliária

O princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico

Luciano Lopes Passarelli

Mestre e doutorando em Direito Civil (PUC-SP)
Professor de Direito Notarial e de Direito Registral-Imobiliário
Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Batatais, SP
Coordenador Editorial do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB

Teoria geral da certidão registral imobiliária: O princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico

Autor:
Luciano Lopes Passareli
Título da obra:
Teoria Geral da Certidão Registral Imobiliária: O princípio da publicidade na era do Registro de Imóveis Eletrônico
São Paulo: Quinta Editorial Ltda.
2010

Editores: Sérgio Jacomino e Aline Takemura
Revisão: Diva Cleide Calles
Diagramação, projeto editorial e capa: Larissa Ohori

Número de páginas: 384
Tamanho: 15 X 23 cm

ISBN: 978-85-63600-01-1
CDU: 347.961.4

P314t Passarelli, Luciano Lopes.
Teoria geral da certidão registral imobiliária: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico / Luciano Lopes Passarelli. – São Paulo : Quinta Editorial, 2010. -- (Série Registrações, 1)
384 p. ; 21 cm.

Bibliografia.
ISBN: 978-85-63600-01-1

1. Certidão registral imobiliária. 2. Publicidade registral. 3. Registro de imóveis eletrônico. I. Título. II. Série.

CDU 347.961.4

QUINTA EDITORIAL

Rua Marquês de Paranaguá, 359, subsolo.
CEP 01303-050 I São Paulo – SP

Não sois máquinas! Homens é que sois!
Charles Chaplin

ESTE EXEMPLAR É UM PATROCINIO DO INSTITUTO
DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB
IRIB
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Sumário

Prefácio 09

Introdução 13

Capítulo 1 – A sociedade digital 17
Capítulo 2 – O direito digital 31
2.1 Direito e informática: o direito criando suas próprias realidades 36
2.2 A lei 11.419/06 49
2.3 A Medida Provisória 2.200/01 53
2.4 O documento eletrônico 61
2.5 A assinatura eletrônica 73
2.5.1 Assinatura digitalizada e impressão de documento eletrônico 77
2.5.2 Assinatura eletrônica a rogo 78
2.5.3 Documento com assinatura "em branco" 79
2.5.4 Uso indevido da assinatura eletrônica 79
Capítulo 3 – O "governo eletrônico" (ou o "Leviatã digital"): a arquitetura *e-Ping* 82
Capítulo 4 – A publicidade registral 90
4.1 Publicidade material e publicidade formal 98
4.2 Publicidade direta e publicidade indireta 101
4.3 A certidão registral-imobiliária 111
Capítulo 5 – A função social e econômica do registro de imóveis 116
5.1 A função social do registro 116
5.2 A função econômica do registro 132
Capítulo 6 – A certidão registral-imobiliária 142
6.1 Natureza jurídica 142
6.2 Eficácia 149

6.3 Modalidades 155
6.4 Do prazo 196
6.5 Territorialidade 170
6.6 Do conteúdo 174
6.6.1 Ações reais, pessoais reipersecutórias e ônus reais 175
6.6.2 Ações reais 179
6.6.3 Ações pessoais reipersecutórias 184
6.6.4 Ônus reais 191
6.6.5 Os "ônus ocultos" 203
6.6.6 Outras questões 207
6.7 Da forma: a certidão eletrônica 225
6.8 Faltas disciplinares 239
Capítulo 7 – A informação 243
Capítulo 8 – Regime jurídico 257
Capítulo 9 – O protocolo do pedido de certidão por via digital 266
9.1 Obrigações dos usuários 275
9.2 O tempo 276
9.3 O provimento CG 29/07 279
Capítulo 10 – Os indicadores 286
10.1 Abordagem legal e normativa 287
10.2 O Livro 4 - o indicador real 289
10.3 O Livro 5 – o indicador pessoal 295
10.4 Os indicadores eletrônicos 299
Capítulo 11 – A reserva de prioridade 302
Capítulo 12 – Direito à intimidade versus princípio da publicidade 315
Capítulo 13 – O "registro de imóveis eletrônico" 349
13.1 Quebrando paradigmas 349
13.2 Responsabilidade do oficial pelos atos de seus prepostos 353
13.3 Terceirização dos processos informatizados? 360
13.4 *E-learning* 361
13.5 Cuidados na contratação de empresas de tecnologia 362
13.6 O domínio "cartorio.com" 363
13.7 Sítios na Internet 364
Capítulo 14 - O novo registrador de imóveis na sociedade da informação no século XXI 367

Referências Bibliográficas 378

Prefácio

Com o êxito em dificílimo concurso público para o registro de imóveis, no Estado de São Paulo, e provado também na vida acadêmica - mestre já no direito civil -, Luciano Lopes Passarelli dispôs-se a articular uma teoria da certidão expedida pelo registro imobiliário, aproveitando-se tanto de sua experiência profissional de registrador na cidade paulista de Batatais, quanto de sua atuação docente e editorial.

Sua teoria, como convém a uma verdadeira *theorein* atual, espelha, à partida (**Capítulo 1**), o mundo informático de nossos tempos, e não por outra o subtítulo do livro relaciona o princípio da publicidade com a era do registro de imóveis eletrônico. Na sequência, sua reflexão especializa esse mundo eletrônico, ao versar o direito digital (**Capítulo 2**), aconselhando contra o "entusiasmo excessivo" de que a informática não raro se cerca, temeroso de que ela se converta "na nova *Diké* ou *Iustitia*". Após devotada análise do documento eletrônico, abre-se, com o **Capítulo 3**, referência descritiva e crítica ao governo eletrônico, passando-se, em continuidade (**Capítulo 4**), ao exame da publicidade registral, inclusa a eletrônica, publicidade que o autor reporta às funções social e econômica do registro (**Capítulo 5**), antes de dedicar-se ao âmbito específico das informações registrais (**Capítulos 6** a **10**), incursionar no exame da reserva de prioridade (**Capítulo 11**) e apreciar a relação tensiva do direito de informação com os de privacidade e de intimidade (**Capítulo 12**), para arrematar com uma visão ampla do registro

eletrônico (**Capítulo 13**) e instigar à meditação sobre o novo papel do registrador, num século de convulsões, mas esperançado numa póstera "era estável" (**Capítulo 14**).

Largas e interessantes meditações as do livro, não tenho a pretensão - nem isto é recomendável para um pequeno prefácio - de comentá-las periférica e antecipadamente. A outros e melhores leitores - e, prognostico, haverá os de agora e os do futuro, obra de referência que se tornará - incumbirá uma proveitosa colheita.

Quero apenas referir um breve ponto (escuso-me: sempre estive convencido de que salvo o autor do livro e os revisores da antiga tipografia - foi este, o de revisor tipográfico, meu primeiro ofício -, ninguém perde tempo na leitura de prefácios). Mas esse ponto a que me referi, dele não posso aqui abdicar, porque é ocasião de sincero aplauso à persistente reserva crítica do autor, que não se deixa embair pelo fato consumado da indeterminação pós-moderna.

Vamos ao ponto, pois. Convivemos, neste século, com incertezas crescentes e fomentadas, e isso exatamente num momento em que se vão rompendo as brumas que impediam ver melhor não só o divórcio entre direito e ética, o desquite entre justiça e "lei", a ruptura entre a politicidade humana e o indivíduo associal, mas, sobretudo, que o Estado se está dissociando, rapidamente, da sociedade política.

Por um lado, seria tentador pensar que, menos mal, o recobro de poderes pela sociedade poderia inibir a renovação de tendências autoritárias e totalitárias que eram notas de muitos Estados da centúria passada. Todavia, essa ideia sedutora esbarra em que a dissociação entre o Estado e a sociedade não importa, de si, na quebra de intensidade do exercício do remanescente do poder estatal. E, se isso não fosse bastante, há quem opine - e não sem bons motivos de prognose - que esteja mesmo em curso a formação de um totalitarismo de sociedade, de um *big brother* social: as bisbilhotices das velhas vizinhas seriam seu modelo mais antigo, até porque, neste mundo sem fronteiras do século XXI, todos somos vizinhos uns dos outros.

Há uma passagem de Kant - exatamente na obra a que, faz referência Luciano Passarelli (**Capítulo 5**) - em que o filósofo de Könisberg ensina que "não é a moral idade que condiciona uma boa constituição; mas, ao revés, uma boa constituição resultará na boa formação moral do povo".

De fato, não se pode esperar, razoavelmente, uma boa formação de consciências individuais apartadas do que, ordinariamente, se reclama da consciência de todos os integrantes da comunidade. No conhecimento do bem e do mal, na ciência das prescrições e das proibições, no amor da verdade e no ódio à falsidade não podem educar-se os homens se os Estados, sendo a parte mais importante da sociedade política, abandonam sua função paidéica, não ensinam e defendem esses valores.

Reconhece-se sempre, no entanto, que se deva ser justo; mas não se tem considerado ser preciso educar para viver com justiça, equivale a dizer: a em tudo fazer o bem devido a outrem e evitar o mal que lhe seja nocivo. Confia-se demais numa suposta beatitude natural, espontânea, uma espécie de lombrosismo às avessas. Essa missão formativa é impossível, contudo, para Estados que recusem ser-lhes superior e anterior a diferença entre o bem e o mal, para Estados, enfim, que se deixam conduzir pela indeterminação e a incerteza, pelo vazio dos fundamentos.

É que Estados indiferentes à questão moral, Estados que negam leis superiores a si próprios, fragilizam sua autoridade, pois (isto é uma lição donosiana), ao negar as leis morais incorrem os Estados em contradição evidente, a um só tempo, afirmando o delito e negando o mal.

Anuncia-se mais uma vez, por agora, a morte da metafísica: não há fundamentação possível para o ser e o moral. Acompanho nisso uma observação sábia de Gómez Dávila: "Tão repetidas vezes enterraram a metafísica, que é preciso julgá-la imortal". Mas é de admitir que vivemos num quadro de fortes incertezas - invadidos como que por um *spirito di vertigine*, tal o referiu Romano Amerio.

Por isso, é de algum modo confortante saber que o registrador é um arauto da certeza e que oficia, assim, ao modo de um paradoxo nessa realidade pós-moderna. Ler as meditações de Luciano Passarelli, vê-lo crítico à banalização positivista das coisas e, além disso, descobrir-lhe a ocupação também com uma leal visita ao passado de sua doutrina (e o passado é uma rica abertura de possibilidades, como fez ver Zubiri) , tudo isso é um convite a que todos seus leitores - e, entre eles, tive eu o privilégio de inaugurar-lhes a lista que adivinho longa - também formemos na trincheira daqueles que todos não perderam a esperança de chegar à verdade, para a qual possa também contribuir um sempre velho e novo registro imobiliário brasileiro.

Desembargador Ricardo Dip
Tribunal de Justiça de São Paulo

Introdução

A Lei 11.977/09 finalmente veio possibilitar a implantação de um registro de imóveis "eletrônico", ou, noutro dizer, autorizou, ou antes, determinou que os assentamentos registrários sejam feitos em mídias informatizadas, no prazo de cinco anos, a depender ainda, segundo me parece, da edição de decreto regulamentador para disciplinar diversos aspectos práticos que ainda carecem de orientação normativa. Mas a nova realidade já demanda que os estudiosos do direito registral-imobiliário se debrucem sobre a implantação desse novo paradigma.

Esta lei tem o potencial, penso eu, de ser uma nova revolução no direito registral-imobiliário, tanto quanto ou mais do que o foi a Lei 6.015/73, quando instituiu o "fólio real" – a matrícula -, rompendo com o sistema anterior de transcrição dos títulos aquisitivos. E vai exigir uma nova forma de abordar o sistema, de pensá-lo e de dar a ele concretude, muito provavelmente superando diversas concepções e ideias já arraigadas na mente dos registradores imobiliários e demais operadores dessa área, como os órgãos censório-fiscalizatórios.

Neste livro me proponho a investigar algumas questões atinentes a esse tema, com ênfase na certidão registral-imobiliária, peça que constitui o "clímax" da atividade do registro imobiliário, já que por meio dela, substancialmente, se alcança um dos maiores fins colimados pelo sistema, que é justamente a publicização do status juris da propriedade imobiliária.

Com esse desiderato, trato, no **Capítulo 1**, de introduzir os novos tempos desta que já podemos chamar de "sociedade digital", e, no **Capítulo 2**, teço considerações sobre como estas novas realidades impactam o direito.

No **Capítulo 3**, discuto a respeito do "governo eletrônico", posto que o Poder Público cada dia mais faz uso das tecnologias da informação.

Avançando sobre o tema do registro imobiliário propriamente dito, ocupo-me, no **Capítulo 4**, em traçar os contornos gerais da "publicidade registral imobiliária", e os profundos impactos dessa publicidade e do registro de imóveis como um todo na função social e econômica da propriedade imobiliária, tema que trato no **Capítulo 5**.

No **Capítulo 6**, detenho-me no tema central deste livro, tentando colacionar as questões mais relevantes no estudo da certidão registral-imobiliária, bem como no estudo da "informação" registral-imobiliária, tema do Capítulo 7.

No **Capítulo 8**, ocupo-me mais detalhadamente de fixar que a certidão registral-imobiliária é um documento público e, como tal, regida pelo direito público.

No **Capítulo 9**, enfrento questão que me parece das mais importantes em se tratando do "registro de imóveis eletrônico", que é a questão relativa à recepção de documentos, inclusive requerimentos de certidões, pela via digital.

Fundamental para alcançar a plena publicidade registral-imobiliária, é que haja sistema que permita pronta e eficaz recuperação das informações constantes dos assentamentos da serventia, o que se busca, na atual técnica registral, através dos chamados "indicadores", tema do **Capítulo 10** desta obra.

No **Capítulo 11**, dedico-me a um assunto que me parece dos mais relevantes para garantir o papel da certidão registral-imobiliária, que é o instituto chamado de "reserva de prioridade".

Avançando, no **Capítulo 12**, tento estabelecer critérios para equilibrar dois valores em aparente confronto: o direito à ampla publicidade e à informação que a coletividade tem, e o

direito individual à proteção da intimidade e da vida privada, com suas repercussões no registro imobiliário.

Por fim, no **Capítulo 13** e no **Capítulo 14**, discuto algumas questões que mais me chamaram a atenção nesse momento relativamente ao impacto das novas tecnologias no registro de imóveis, e o papel que cabe ao registrador de imóveis do século XXI.

Esperando contribuir com os debates, solicito aos estudiosos do direito registral imobiliário que quiserem e puderem colaborar no aperfeiçoamento deste trabalho, que remetam críticas, sugestões e material a meu endereço eletrônico: *lucianolopes.passarelli@gmail.com*.

1

A sociedade digital

Ensina Patricia Peck Pinheiro que

> "A sociedade humana vive em constante mudança: mudamos da pedra talhada ao papel, da pena com tinta ao tipógrafo, do Código Morse à localização por Global Positioning System (GPS), da carta ao *e-mail*, do telegrama à videoconferência. Se a velocidade com que as informações circulam hoje cresce cada vez mais, a velocidade com que os meios pelos quais essa informação circula e evolui também é espantosa"[1].

A mesma autora, na sequência, faz uma síntese da evolução histórica do *processamento de informações*, a partir do *ábaco*, utilizado há mais de dois mil anos, fruto das necessidades mercantis.

Dando um grande salto até o século XVII, encontramos um mecanismo conhecido como "ossos de Napier", criado por um escocês, John Napier, que permitia a execução de operações matemáticas mais complexas. Em 1642, Blaise Pascal, conhecido filósofo, construiu um engenho mecânico capaz de somar e subtrair números de oito algarismos. Outro filósofo, o alemão Gottfried Leibniz, construiu sua máquina de calcular em 1677.

Essas máquinas de calcular começaram a ser fabrica-

---

[1] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 6.

das em escada industrial a partir do século XIX, e, em 1834, o norte-americano Charles Babbage construiu uma máquina capaz de executar uma sequência predeterminada de operações matemáticas. Foi do trabalho dele que surgiram conceitos que até hoje informam os fundamentos da computação, como a execução de comandos predefinidos, o programa, a interface de entrada/saída e a memória dos cálculos realizados.

Em 1847 o britânico George Boole idealizou uma teoria lógico-matemática com introdução dos operadores lógicos E, OU e NÃO, e um sistema binário de numeração que utiliza apenas os algarismos 1 e 0, conhecido como "álgebra booleana", amplamente utilizada nos computadores, associando-se os operadores booleanos (1 e 0) a dois estados da corrente elétrica (ligado e desligado).

Em 1890, o norte-americano Herman Hollerith (fundador da empresa que daria origem à IBM) criou uma máquina eletromecânica capaz de ler dados em série gravados em cartões perfurados.

Essas máquinas calculadoras mecânicas começaram a utilizar relés eletromagnéticos nos anos 30, até que em 1946 foi criado o primeiro dispositivo que realmente deu um passo sério à frente, o *Eletric Numeric Integrator and Calculator* (ENIAC). Esse dispositivo, que talvez tenha sido o primeiro a merecer o nome de "computador", trabalhava com lógica binária e ocupava várias salas da Universidade da Pensilvânia. Tinha nada mais nada menos que dezoito mil válvulas, medindo cem metros quadrados, sendo capaz de realizar 4.500 operações por segundo e tendo por principal função avaliar calcular a trajetória de mísseis, conforme aponta Fabiele Behrens[2].

A partir daí, houve progressivo desenvolvimento. O primeiro computador a ser vendido comercialmente, o UNIVAC I, lançado em 1951, foi o primeiro dispositivo a manipular tanto números como palavras. Sua memória, exígua para os padrões atuais, era capaz de armazenar 1.024 palavras[3].

---

[2] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos**. Curitiba: Juruá, 2007, p. 23
[3] Idem, p. 24.

Em 1953, foi lançado o IBM 701, que armazenava até 4.096 palavras. Ocupava uma sala inteira, não contando nem com monitor nem com teclado[4].

Nos anos 60, tivemos o advento do transistor, como substituto da válvula, diminuindo o consumo de energia e o tamanho dos dispositivos, além de proporcionar um grande ganho de potência nos computadores. Nos anos 70, surgem os circuitos integrados e o microprocessador, feito de silício.

A Apple lançou, em 1978, o *Apple II*, que tinha monitor colorido e *drive* para disquete. A Xerox lançou o primeiro computador com *mouse* e interface gráfica em 1981.

A IBM desenvolveu o PC, contendo na sua configuração o MS-DOS, como resultado de sua parceria com Bill Gates. A partir dessa época, as novidades na área da informática começaram a se tornar quase que diárias[5].

A Internet originou-se de projetos militares norte-americanos, em meados dos anos 60. À época, chamava-se *Arpanet*, e era essencialmente um sistema de interligação das redes militares, com o objetivo de permitir que, em caso de ataque inimigo, as informações fossem preservadas, por não estarem depositadas em apenas um local.

Essa também a lição de J. E. Carreira Alvim e Silvério Luiz Nery Cabral Junior, apontando igualmente que o embrião da Internet surgiu em um projeto militar norte-americano de 1969, quando, em plena guerra fria, projetou-se uma rede de computadores, denominada *Advanced Research Project Agency Network* (Agência de Projetos de Desenvolvimento Avançado), visando garantir a segurança das informações armazenadas em bancos de dados da administração pública no caso de um ataque nuclear[6].

Em um segundo momento, o sistema passou a ser utilizado por instituições civis, notadamente em algumas universidades norte-americanas, como canal de divulgação cien-

---

[4] Idem, ibidem

[5] Idem, p. 25.

[6] ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL JUNIOR, Silvério Luiz Nery. **Processo judicial eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008, p. 18.

tífica e para intercâmbio entre professores e alunos. Nesse passo, segundo Fabiele Behrens,

> "Por volta de 1969, para a satisfação dos pesquisadores envolvidos, a Arpanet tornou possível a interligação de quatro centros universitários americanos: Stanford, Berkeley, UCLA e Utah. Nesse momento, surgiram os fundamentos e princípios da Internet. A tecnologia desenvolvida foi liberada para utilização e aplicação nas universidades, propiciando a circulação de estudos, trabalhos e pesquisas acadêmicas"[7].

E havia apenas um computador em cada uma dessas instituições. A *Arpanet* – e, portanto, a própria Internet – começou, então, como uma rede de apenas quatro computadores[8].

Em 1972, já era possível utilizar um dos instrumentos mais populares da Internet na atualidade, o *e-mail*. O sistema foi criado por Ray Tomlinson, que foi quem estabeleceu as regras de que os endereços de *e-mail* sigam a forma *nome do usuário@nome da máquina.mais o domínio* (*.com*,*.org* etc.)[9]. A *Arpanet* tornou-se internacional em 1973, ao ser feita a ligação da rede com a Noruega e o Reino Unido[10]. Na década de 80, diversas redes autônomas foram englobadas pela *Arpanet*, como a CSNET em 1981, a Bitnet em 1982 (americanas), a EUNET em 1983 (européia), a EARN (européia) e a JANET (japonesa) em 1984. O ano de 1983 também foi um marco para a Arpanet, por ter oficialmente sido adotado o protocolo TCP/IP[11]. Desde então, a *Arpanet* passou a ser conhecida como *Internet*, muito embora o "fechamento oficial" da *Arpanet* tenha ocorrido

---

[7] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos.** Curitiba: Juruá, 2007, p. 26.
[8] ALMEIDA, Fabio Portela Lopes de. "Leis e projetos sob perspectiva da lesão ao patrimônio". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 91.
[9] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na internet.** Curitiba: Juruá, 2008, p. 58.
[10] Idem, p. 25.
[11] TCP – *Transmission Control Protocol* (Protocolo de Controle de Transmissão): conjunto de regras usadas com o IP para enviar dados na forma de unidades de mensagem entre computadores pela Internet. Enquanto o IP lida com a entrega real dos dados, o TCP controla as unidades individuais dos dados em que uma mensagem é dividida para roteamento eficiente através da Internet (Glossário do "Documento de Referência *e-PING* 4.0". Disponível em <www.governoeletronico.gov.br>. Acesso em 16.7.2009).

apenas em 1990. Em 1995, a Internet foi "privatizada", com o fim da gestão da NSF (*National Science Foundation*).

Com o crescimento da rede, surgiu a necessidade de um sistema de identificação para o número cada vez maior de computadores conectados entre si. Esse sistema foi desenvolvido, em 1983, por três cientistas, Jon Postel, Paul Mockapetris e Craig Patridge, e foi chamado de DNS (*Domain Name System*). Conforme esclarece Marcelo Cardoso Pereira,

> "Devemos entender por DNS um sistema que possibilita atribuir e utilizar, em nível global, nomes para referir-se aos computadores, sejam hosts (computadores/servidores que possibilitam acesso a outros computadores em uma rede) ou não, conectados à rede. Isso evita que os usuários tenham de utilizar, em lugar dos nomes de domínio, direções IP numéricas, o que não seria uma tarefa fácil. Tecnicamente, o sistema DNS é um serviço de busca de dados de uso geral, distribuídos e multiplicados. Trata-se de uma enorme base de dados que está distribuída por toda a Internet. Sua principal utilidade é facilitar a busca de direções IP numéricas de computadores *host* (sistemas anfitriões) da rede, baseando-se nos nomes (de domínio) dos mesmos"[12].

Lembre-se que domínio, como explica Leonardo Netto Parentoni,

> "... é o endereço eletrônico de uma página disponibilizada na rede mundial de computadores. É composto por uma determinada expressão, designativa do titular do domínio, acrescida de duas siglas. A primeira destas indica o tipo de atividade exercida pelo titular do domínio (*.adv* para advogados,*.gov* para instituições governamentais,*.com* para atividades empresárias, etc); a segunda refere-se ao país em que é mantido o site (*.br* para o Brasil,*.pt* para Portugal,*.it* para a Itália,*.es* para a Espanha, etc.)"[13].

---

[12] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet.** Curitiba: Juruá, 2008, p. 29.
[13] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 168.

A *web* deu seus primeiros passos em 1991. Foi nesse ano que um grupo de acadêmicos do laboratório de computação da Universidade de Cambridge criou a primeira *webcam* do mundo. Esse laboratório, conhecido como *Trojan Room*, tinha apenas uma cafeteira elétrica, e o café era muito disputado pelos pesquisadores que ali ficavam noites adentro. Como alguns deles residiam em outros prédios da universidade, tinham de percorrer vários lances de escadas até chegar à cafeteira, às vezes para encontrá-la vazia. Foi aí que tiveram a ideia de acoplar um captador de imagens em frente à máquina, e um servidor transmitia a imagem para que todos, em todo o *campus*, sempre soubessem se havia ou não café naquele momento. Esse projeto ficou conhecido como *Xcoffee*.

O físico inglês Tim Bernes Lee criou a *HyperText Markup Language*, a conhecida linguagem HTML, no Laboratório de Física de Genebra, viabilizando o projeto da *world wide web*, que ganhou mais fôlego ainda em 1993, quando Marc Andreessen cria o *browser Mosaic*, permitindo fácil navegação na Internet, popularizada pelo lançamento de "navegadores" como o *Netscape* e o *Explorer*. O *browser* é o *software* encarregado de ler as instruções em linguagem HTML, livrando o usuário desta que seria uma tarefa das mais intrincadas.

Foi o surgimento da *world wide web*, nosso conhecido *www*, cuja tradução literal seria "teia de alcance mundial", referida no parágrafo anterior, que permitiu à Internet alcançar toda a sociedade. Esclarecem J. E. Carreira Alvim e Silvério Luiz Nery Cabral Junior que

> "A rede mundial de computadores é conhecida pela sigla w.w.w. (*world wide web*) ou, simplesmente, web, uma área de Internet que contém documentos em formato de *hipermídia*, uma combinação de hipertexto com *multimídia*. O termo multimídia é utilizado para definir um documento de computador composto de elementos de várias mídias, como áudio, vídeo, ilustrações e texto"[14].

---

[14] ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL Junior, Silvério Luiz Nery. **Processo judicial eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008, p.20.

Em síntese, pode-se dizer que a *www* possibilitou à Internet interagir com os *hipertextos*. Assim, ao acessarmos uma página *web*, nela muito provavelmente haverá *links* que conduzem para outras páginas com um simples clique do *mouse*, ou, noutros termos, nos permite "navegar" pela *web*. Há outras formas de navegar pela *web*, como digitar o "endereço" da página para onde queremos ir diretamente à barra de endereços dos navegadores, ou utilizando um *site* de buscas, como o *Google*. Como aponta Leonardo Netto Parentoni,

> "... a entrada do Brasil na rede mundial de computadores ocorreu somente em 1988, por iniciativa da comunidade acadêmica, sendo posteriormente coordenada pelo Ministério da Ciência e Tecnologia"[15].

Acrescenta André Augusto Lins da Costa Almeida que

> "... a Internet chegou ao Brasil em 1988, sendo inicialmente restrita a universidades e centros de pesquisas, até que a Portaria de nº 295 de 20.07.1995 possibilitou às empresas denominadas 'provedores de acesso' comercializar o acesso a ela"[16].

O grande marco dessa nova forma de interligar os computadores ocorreu ao se verificar o potencial comercial do sistema.

Patricia Peck Pinheiro explica que

> "Tecnicamente, a Internet consiste na interligação de milhares de dispositivos do mundo inteiro, interconectados mediante protocolos (IP[17], abreviação de Internet Protocol). Ou seja, essa interligação é possível porque utiliza um

---

[15] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico:** aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 29

[16] ALMEIDA, André Augusto Lins da Costa. "A propaganda eleitoral na internet." In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal:** O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 141.

[17] IP – **Internet Protocol** (Protocolo de Internet): protocolo que permite a comunicação entre dispositivos na rede. De forma genérica, pode ser considerado como um conjunto de números que representa o local de um determinado equipamento (normalmente computadores) em uma rede privada ou pública (glossário do "Documento de Referência *e-PING* 4.0". Disponível em <www.governoeletronico.gov.br>. Acesso em 15.7.2009.

mesmo padrão de transmissão de dados. A ligação é feita por meio de linhas telefônicas, fibra óptica, satélite, ondas de rádio ou infravermelho. A conexão do computador com a rede pode ser direta ou através de outro computador, conhecido como servidor. Esse servidor pode ser próprio ou, no caso dos provedores[18] de acesso, de terceiros. O usuário navega na Internet por meio de um *browser*, programa usado para visualizar páginas disponíveis na rede, que interpreta as informações do *website* indicado, exibindo na tele do usuário textos, sons e imagens"[19].

Continua a mesma autora explicando que

"Os servidores e provedores de acesso utilizam a estrutura do serviço de telecomunicação existente (no caso brasileiro, o *backbone* da Embratel), para viabilizar o acesso, armazenamento, movimentação e recuperação de informações do usuário à rede. O endereço IP é dado ao computador que se conecta à rede, e os subendereços são dados aos computadores conectados com os provedores. A tradução dos endereços IP, numéricos, para os seus correspondentes em palavras faz-se pelo protocolo DNS[20] – *Domain Name System*. As terminações dos endereços são feitos de acordo com os TLDs – *Top Level Domains* – o primeiro grupo de caracteres após o último ponto de nome de domínio[21] propriamente dito. Exemplos são o ".com", ".gov", ".org", ".tv". Outros TLDs indicam o país de origem do usuário. Os registros são feitos em órgãos especiali-

---

[18] Provedores são empresas prestadoras de serviços de conexão à internet, agregando a ele outros serviços relacionados, como *e-mail, hosting* de páginas *web* ou *blogs*, entre outros, que detém ou utiliza determinada tecnologia, linhas de telefone e troncos de comunicações próprios ou de terceiros (PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital.** 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 58).

[19] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital.** 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 17.

[20] DNS – *Domain Name System* (Sistema de Nomes de Domínio): forma como os nomes de domínio são encontrados e traduzidos no endereço de protocolo da Internet. Um nome de domínio é um recurso fácil de ser lembrado quando referenciado como um endereço na Internet (Glossário do Documento de Referência *e-PING* 4.0. Disponível em <www.governoeletronico.gov.br>. Acesso em 15.7.2009).

[21] Para o direito digital, conforme explica Patricia Peck Pinheiro, o domínio não é apenas um endereço eletrônico, mas sim a união entre a localização (endereço) e o valor da marca (capacidade de ser lembrado – *awareness*) (PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital.** 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 90). Nesse sentido, devem ser cancelados os registros de domínios iguais ou semelhantes a marcas famosas, e também, por derivação lógica, os domínios que remetam a atividades públicas. Seria estapafúrdio, por exemplo, se alguém registrasse um domínio como *tjsp* (Tribunal de Justiça de São Paulo), e pretendesse então direito exclusivo de uso.

> zados. No caso brasileiro, o atual responsável pelos registros é o Núcleo de Informação e Coordenação do Ponto BR (NIC.br), através do website http://registro.br, o qual ficou legitimado no que antes era de responsabilidade da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP)"[22].

E quem é o dono da Internet? Ralph Manzoni Junior[23] afirma que o fato de a Internet ser uma rede descentralizada de computadores leva equivocadamente à impressão de que ela não tem um "dono". No entanto, para que um usuário digite uma URL em vez de um IP, ele precisa recorrer a um administrador da rede, e o administrador da Internet tem sido, desde o seu alvorecer nos anos 60, como projeto militar, os Estados Unidos. Quem gerencia a rede é uma organização não governamental, a ICANN (sigla em inglês para a Organização da Internet para Designação de Nomes e Números). Embora não governamental, ela opera sob contrato com o governo americano, e funciona sob as leis do Estado da Califórnia. Por isso o governo americano tem poder de veto sobre as decisões da ICANN. Além disso, dez dos treze "servidores-raiz" da Internet estão situados em solo americano (dois outros estão na Europa e um, no Japão). São esses servidores que constituem o centro nevrálgico do acesso à Internet.

Acrescenta Ralph Manzoni Junior que

> "... em tese, os EUA têm o poder de tirar um país da Internet ou mesmo decidir sobre o que é chamado de TLD (*top level domain*), como o .br. E não há nenhum organismo para se reclamar das decisões ou vetos norte-americanos"[24].

Atualmente, Brasil, China, Índia e também a União Européia estão contestando o domínio norte-americano sobre a

---

[22] Idem, ibidem.
[23] MANZONI JUNIOR, Ralph. "Países brigam pelo controle da internet". Disponível em http://idgnow.uol.com.br/internet/2005/10/31/idgnoticia.2006-03-12.8745912865/. Acesso em 10.6.2009.
[24] Idem, ibidem.

administração da rede. Estamos vivendo uma batalha diplomática pela governança da rede. Nos dias de hoje, como informação é poder, ter o domínio do acesso à rede está para a economia digital como a terra estava para a revolução agrícola, e o carvão e o vapor estavam para a revolução industrial. E, claro, não parece mesmo uma boa ideia ter uma economia dependente da Internet, que significa depender de um país estrangeiro com controle do acesso à rede.

A evolução da Internet continua a passos largos, com o advento da banda larga, conexões ADSL, cabo e satélite. Se a Internet se espalhou pelo mundo inicialmente por conta do seu potencial comercial, hoje os horizontes são cada vez mais amplos, com portais institucionais, *homepages* pessoais, *blogs, fotologs* etc. Estima-se que cerca de mil *websites* são acrescentados à rede diariamente.

Omar Kaminski diz que, hoje, vivemos em um novo ambiente, uma nova realidade, o cyberspace e que

> "... é muito difícil mensurar a dimensão da Internet, porque não há um ponto central de controle e porque a rede cresce em uma taxa quase exponencial. Unida através de uma linguagem comum ou protocolo, a Internet permite aos usuários individuais que interajam, a seu modo, com qualquer outra rede ou usuário individual que seja também parte do sistema. Ou seja, a Internet é uma rede de computadores que fala a mesma língua, o protocolo IP. Desde o começo foi vista como anárquica exatamente porque não tem a estrutura hierárquica de uma pirâmide, um organograma vertical, e cresce horizontalmente, sem comando central"[25].

Ainda segundo Omar Kaminski, o termo *cyberspace* é atribuído ao escritor de ficção científica norte-americano William Gibson, em sua obra **Neuromancer**, de 1982. Nesta obra, é utilizado para referir-se a uma rede de compu-

---

[25] KAMINSKI, Omar. "Aspectos jurídicos que envolvem a rede das redes". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal:** O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 37.

tadores futurista, diretamente conectada à mente. Omar Kaminski cita também a definição da UNESCO, segundo a qual o ciberespaço é um

> "... novo ambiente humano e tecnológico de expressão, informação e transações econômicas. Consiste em pessoas de todos os países, de todas as culturas e linguagens, uma rede mundial de computadores interconectada pela infraestrutura de telecomunicações que permite à informação em trânsito ser processada e transmitida digitalmente"[26].

Colaciono ainda o conceito de "cibernética", palavra que, no dizer de Tulio Vianna,

> "... tem sido utilizada vulgarmente como sinônimo de informática ou computação, mas tem um significado próprio bastante distinto. O termo foi empregado pela primeira vez por Nobert Wiener, em seu livro **Cibernética e sociedade**: o uso humano de seres humanos, e tem origem na palavra grega *kubernetes*, que pode ser traduzida por timoneiro. O vocábulo é bastante sugestivo e expressa bem o objeto de estudo da cibernética, que é, precisamente, a sistematização de uma teoria geral do controle"[27].

A utilização de recursos de informática associados a uma "teoria geral do controle" não soa muito estimulante. Mas o mundo parece caminhar, assim, para uma grande sociedade digital, que às vezes mais se assemelha a uma grande "babel eletrônica", o que tem criado diversas perplexidades, como aponta, por exemplo, Alexandre Morais da Rosa, ao averbar que

> "Os papéis não são mais individuais. Estamos todos juntos e separados ao mesmo tempo: formamos o paradoxo virtual da convivência imediata e do isolamento

---

[26] Idem, p. 40.
[27] VIANNA, Tulio. "Penas restritivas de liberdade ou de privacidade?" In: KAMINSKI, Omar (Org.) Internet legal: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 127.

> eterno. A frieza dos contatos mantidos somente por aparelhos/próteses cibernéticas afasta, sonega, simula, o calor humano. Perde-se a referência de quem é outro! A vertigem do simulacro é plena"[28].

Estamos assistindo à criação do *netcitizen*, o cidadão da rede, no dizer de Ricardo L. Lorenzeti, cada vez mais isolado, cada vez mais sem capacidade crítica, cada vez menos apercebido do controle social que lhe é imposto. Assevera este autor, em citação um pouco mais longa, mas que vale a pena ser lida, que

> "A linguagem se empobreceu e foi reduzida quase ao balbuciar: basta comparar a redação de uma carta do século XIX – que poderia ser comparada a uma peça literária – com os reduzidos textos dos *e-mails* contemporâneos. Os *designers* das páginas *webs* têm muito presente este aspecto e não produzem textos extensos nem complicados, pelo contrário, aconselham a redação infantil, com frases simples, breves e de fácil compreensão. O cibernauta padrão balbucia, joga, simula e não assume riscos. Estamos distantes do 'super-homem' de Nietszche; ao revés, dá-se o surgimento de um *netcitizen*, que é um navegador feliz, mas socialmente cada vez mais isolado e sem capacidade crítica. A realidade mostra que assistimos um processo de regulação heterônoma das condutas, mediante a publicidade indutiva, a criação de modelos culturais, incentivo a determinadas condutas, o que vai criando regras comuns. Esta homogeneidade do indivíduo médio leva ao padrão de gostos e preferências, o que desencadeia um processo lesivo das liberdades. Como descreveu Huxley, este mundo é 'feliz' porquanto ninguém é consciente do controle social e os sujeitos tomam decisões induzidos pelos outros, mas crendo firmemente que são suas próprias decisões"[29].

Acrescenta o mesmo autor que vivemos em um momento de mudança no trabalho, na posse das riquezas, na titularidade das empresas e nos direitos, de sorte que

---

[28] ROSA, Alexandre Morais da. "Existe amante virtual? A pergunta que não quer calar!" In: KAMINSKI, Omar (Org.) Internet legal: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 62.

[29] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 45.

> "... a insegurança prolifera. Tudo que é sólido desvanece no ar, a mudança é constante e nos lança, a todos, num redemoinho de perpétua desintegração e renovação, de luta e de contradição, de ambiguidade e de angústia"[30].

É certo, como pontua Fernando Henrique Cardoso, prefaciando a obra **A sociedade em rede**, de Manuel Castells[31], que precisamos "levar a sério as mudanças introduzidas em nosso padrão de sociabilidade em razão das transformações tecnológicas e econômicas" que têm impactado a relação dos indivíduos e da sociedade com o processo de inovação técnica.

Manuel Castells, aliás, denomina a nova realidade que estamos vivendo de "informacionalismo", moldada pela reestruturação do modo capitalista de produção, no final do século XX, pelo que podemos chamá-la também de *capitalismo informacional*[32], alicerçado em uma nova base material, tecnológica, da atividade econômica, e da organização social. Destarte, é o próprio informacionalismo que está trazendo expansão e rejuvenescimento ao capitalismo[33].

Termino este capítulo com lição de Sonia Aguiar do Amaral Vieira, a qual, em afirmação que merece nossa reflexão, diz que

> "Observamos hoje um paradoxo, no que diz respeito à liberdade de informação, quando se tem de um lado o homem, seu computador, no qual se acha instalado um 'modem', conectado a uma linha telefônica e acessado a um provedor, aprisionado em seu mundo reduzido (fisicamente defronte à máquina) e, de outro, o mesmo homem, simultaneamente, em tempo 'real' e virtual, ligado ilimitadamente a todo o planeta"[34].

---

[30] Idem, p. 47.
[31] CASTELLS, Manuel. "A sociedade em rede". In: **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. V. 1. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009, p. 36.
[32] Idem, p. 55.
[33] Idem, ibidem.
[34] VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. **Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002, p. 73.

2

O direito digital

O uso dos recursos da informática e da Internet cresce a cada dia que passa. A sociedade está vivendo uma intensa transformação, resultante da "revolução da informação". E, nessa esteira, como aponta Patricia Peck Pinheiro,

> "Quando a sociedade muda, o direito também deve mudar. O direito digital consiste numa evolução do próprio direito, abrangendo todos os princípios fundamentais vigentes e introduzindo novos institutos e elementos para o pensamento jurídico em todas as áreas: direito constitucional, civil, autoral, comercial, contratual, econômico, financeiro, tributário, penal, internacional, etc."[35].

Antonio Terêncio G. L. Marques também aduz que

> "O mundo atual vem sofrendo profundas modificações, no plano econômico, social, político, tecnológico. Na convivência humana, nas relações interpessoais, as alterações que ocorrem são impressionantes, e ainda não está muito nítida a dimensão dos efeitos que irão gerar. O direito, por seu turno, também vem sofrendo os reflexos dessas modificações [...]"[36].

---

[35] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. XXXVI.
[36] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 15.

O direito vem sofrendo com a necessidade de se adequar à "novilíngua"[37] da Internet, que é muito técnica e presta excessiva homenagem à língua inglesa, o que é resultado da predominância cultural e tecnológica dos Estados Unidos. Com isso, "o próprio legislador se sente obrigado a incorporar traduções e interpretações às leis que elabora"[38].

Na Portaria 148/95, item 3, alínea "a", que aprovou a Norma 004/95, o Ministério das Comunicações definiu "Internet" como sendo o

> "... nome genérico que designa o conjunto de redes, os meios de transmissão e comutação, roteadores, equipamentos e protocolos necessários à comunicação entre computadores, bem como o *software* e os dados contidos nestes computadores"[39].

A Lei 11.419/06 preferiu usar a expressão "rede mundial de computadores", como se vê de vários de seus dispositivos, *v.g.*, o art. 2º, inc. II, e o art. 4º, *caput*. Aponta Patricia Peck Pinheiro que

> "A Internet é mais que um simples meio de comunicação eletrônica, formada não apenas por uma rede mundial de computadores, mas, principalmente, por uma rede mundial de Indivíduos. Indivíduos com letra maiúscula, porque estão inseridos em um conceito mais amplo, que abrange uma individualização não só de pessoas físicas como também de empresas, instituições e governos"[40].

A mesma autora também esclarece, quanto à informática, que

> "... tem-se por definição mais comum que a informática é a ciência que estuda o tratamento automático e racional da informação. Entre as funções da informática

---

[37] Termo cunhado por George Orwell em sua conhecida obra **1984**.
[38] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 47.
[39] HOESCHL, Hugo Cesar. "A liberdade de expressão e comunicação na Internet". Disponível em <http://www.rau-tu.unicamp.br/nou-rau/softwarelivre/document/?view=149>. Acesso em 25.5.2009.
[40] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 1.

> há o desenvolvimento de novas máquinas, a criação de novos métodos de trabalho, a construção de aplicações automáticas e a melhoria dos métodos e aplicações existentes. O elemento físico que permite o tratamento de dados e o alcance de informação é computador"[41].

No Brasil, há ainda grande parcela da população que não tem acesso ao mundo digital. Edilberto Barbosa Clementino averba que

> "A hipossuficiência econômica é um fator que atualmente determina a inacessibilidade aos computadores e, consequentemente, à Internet para a grande maioria da população. É o que hoje se convencionou chamar de 'exclusão digital'. Mesmo entre os que têm acesso à Internet, boa parte não tem o necessário domínio do seu uso e conteúdo"[42].

Patricia Peck Pinheiro afirma que o "analfabetismo digital" é

> "... um problema político-social consistente em ter uma massa de trabalhadores não preparada para o uso das novas tecnologias. A preocupação não é apenas educacional: afeta a capacidade de aproveitamento de mão-de-obra, até mesmo de nível superior. O fenômeno de marginalização social se dá pela incapacidade dos indivíduos de conhecer e dominar as novas tecnologias – não basta saber escrever, é preciso saber enviar um *e-mail*. Ao mesmo tempo em que a era digital abre maiores possibilidades de inclusão, a exclusão torna-se mais cruel. Aqueles que não tiverem existência virtual dificilmente sobreviverão também no mundo real, e esse talvez seja um dos aspectos mais aterradores dos novos tempos"[43].

Hoje, no Brasil, não é exagero afirmar que boa parte da população não tem condições de pagar os valores referentes

---

[41] Idem, p. 13.
[42] CLEMENTINO, Edilberto Barbosa. **Processo judicial eletrônico.** Curitiba: Juruá, 2008, p. 135.
[43] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital.** 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 24.

à conta telefônica mais acesso ao provedor, além, é claro, do valor para aquisição de um computador. Não acedem, assim, à "cidadania eletrônica"[44].

O problema agrava-se pela conclusão de que a competitividade no mercado de trabalho tende a crescer, até em razão da cada vez mais disseminada filosofia de que apenas os mais preparados, os mais criativos, os mais ágeis é que estarão aptos para vencer nessa nova realidade.

E mais: a sociedade digital tem sua própria linguagem, exigindo conhecimentos distantes para uma parcela da população que, mesmo nominalmente alfabetizada, mal consegue interpretar textos simples. Destarte,

> "... muitos brasileiros são analfabetos em português e serão também analfabetos tecnológicos no século XXI. Estão isolados, em ilhas perdidas no oceano informacional. Não navegam. Não interagem. São náufragos do futuro"[45].

Ricardo L. Lorenzeti, aliás, chega a dizer que, de qualquer maneira,

> "... o mundo da Internet não é o da soberania do indivíduo, mas sim o da realização plena do controle social mais sofisticado. Com base neste dado é que devemos pensar no indivíduo como débil jurídico"[46].

A nova realidade já surge no horizonte: neste novo século, deter conhecimento significa deter riqueza, o que poderá aumentar o fosso que separa as classes mais favorecidas das menos favorecidas, asseverando Vladimir Aras, forte na lição de Christiano German, que estamos vivenciando o

---

[44] ARAS, Vladimir. "Analfabetos tecnológicos são os náufragos do futuro". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 121.
[45] Idem, p. 122.
[46] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 47.

> "... surgimento de uma nova divisão social, entre os ricos em informação (*information rich*) e os carentes dela (*information poor*), surgindo daí, respectivamente, uma elite online e um proletariado off-line. Isso é o digital divide ou exclusão social"[47].

Considere-se que não basta ter um computador para ingressar neste maravilhoso mundo novo: há necessidade também de se ter acesso à Internet, preferencialmente por banda larga.

Observo que há atualmente uma falta de uniformidade quanto à denominação a ser utilizada no âmbito do que vem sendo chamado direito cibernético, direito virtual, direito eletrônico etc.

José Carlos de Araújo Almeida Filho propugna que o direito eletrônico se preocupa com o estudo das questões tecnológicas que interferem no mundo jurídico, ao passo que informática jurídica é a que se ocupa das ferramentas a serem adaptadas ao direito. Invocando o magistério de Aldemario Araujo Castro, diz que o "direito da informática" é a

> "... disciplina que estuda as implicações e problemas jurídicos surgidos com a utilização das modernas tecnologias da informação (Droit de l´Informatique, Derecho de Informática, Diritto dell´Informatica, Computer Law; Cyber Law)"[48].

Almeida Filho propõe também a seguinte definição para "direito eletrônico":

> "Desta forma, entendemos por direito eletrônico o conjunto de normas e conceitos doutrinários, destinados ao estudo e normatização de toda e qualquer relação onde a informática seja o fator primário, gerando direitos e deveres secundários. É, ainda, o estudo abrangente, com o auxílio de todas as normas codificadas de direito, a

---

[47] ARAS, Vladimir. "Analfabetos tecnológicos são os náufragos do futuro". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 121.
[48] ALMEIDA Filho, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico**. 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 39-41.

regular as relações dos mais diversos meios de comunicação, dentre eles os próprios da informática"[49].

2.1 Direito e informática: o direito criando suas próprias realidades

Procurarei tratar desse tema tendo em mente a advertência de Amaro Moraes e Silva Neto, para quem

> "... a maior parte dos que falam sobre direito e Internet ou não entendem de direito ou não entendem de Internet. Frequentemente não entendem nem de direito, nem de Internet"[50].

De qualquer forma, como pontua José Carlos de Araújo Almeida Filho, "escrever sobre informática e direito é um ato de coragem"[51].

O momento de mudanças pelo qual passa a sociedade reflete-se, é claro, no direito. Como afirma Nehemias Gueiros Junior, "a tecnologia não dá trégua ao direito e os governos não conseguem promulgar e aplicar leis na mesma velocidade do desenvolvimento da técnica"[52]. Diz mais:

> "... desenvolver legislação para o ciberespaço se assemelha a aterrissar num planeta distante e inóspito, e iniciar a construção de módulos de sobrevivência para que outros possam retornar"[53].

Não custa lembrar, contudo, que as sociedades humanas sempre foram regidas pela informação, desde seus primórdios, porque o homem sempre teve a necessidade de viver

---

[49] Idem, p. 42.
[50] SILVA NETO, Amaro Moraes e. "Prolegômenos". In: **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação (Org. Omar Kaminski). 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.
[51] ALMEIDA FILHO, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico**. 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 313.
[52] GUEIROS JUNIOR, Nehemias. "Disputas na web podem ser resolvidas em cibertribunais". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 58.
[53] Idem, ibidem.

em sociedade e comunicar-se. Era importante, por exemplo, para a sobrevivência da tribo, que o conhecimento e a experiência dos mais velhos chegassem a seus descendentes[54].

É verdade, como lembra Amadeu dos Anjos Vidonho Junior, que

> "... a Internet é um eficiente meio de executar o pensamento e pesquisar ideias, além da obtenção de uma universalidade de dados que a um só homem não seria possível ocorrer, no decurso da vida"[55].

Mas é igualmente verdadeira a constatação do mesmo autor, no sentido de que

> "... pesquisam-se, copiam-se, colam-se, citam-se, gravam-se e armazenam-se dados e ideias expostas no ciberespaço, informações imprescindíveis à criação. Este processo, que revolucionou a 'teoria do conhecimento' enquanto doutrina da ciência e, por conseguinte, da filosofia, *não pode permanecer aquém da segurança jurídica* que toda sociedade deve inspirar. *Deve eminentemente estar sob a regulamentação do direito*, pois está a se firmar como um bem jurídico relevante ao homem, enquanto na busca de suas criações (destaques meus)"[56].

É certo, como afirma Fabiele Behrens, que

> "... juntamente com sua criação e desenvolvimento, a Internet permitiu a criação de novas formas de negócios, modificando institutos jurídicos já existentes e enraizados no ordenamento brasileiro"[57].

No entanto, tenho como indispensável chamar a atenção para a necessidade de cautela quanto a essas mudanças.

---

[54] ALMEIDA FILHO, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico.** 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 11.
[55] VIDONHO JUNIOR, Amadeu dos Anjos. "Reflexões sobre o jurisfilósofo do século XXI". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal:** O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 100-1.
[56] Idem, ibidem.
[57] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos.** Curitiba: Juruá, 2007, p. 28.

Patricia Peck Pinheiro clama, por exemplo, por uma adaptação dos legisladores e dos aplicadores da lei à nova realidade social, e afirma, também, que o direito digital deve ficar sob a égide da *common law*. Diz, mais, que o direito digital consiste na "evolução" do direito, e que a auto-regulação deve prevalecer[58].

Bem, com todas as vênias à autora, penso que há que se tomarem cuidados e cautelas com o entusiasmo excessivo com o direito digital. O direito sempre foi e sempre será uma tentativa de a sociedade prescrever condutas e disciplinar os conflitos intersubjetivos. Para alcançar esse desiderato, pode e deve se valer dos instrumentos que estiverem disponíveis, mas esses instrumentos são apenas isso: instrumentos.

Temos que tomar cuidado para não inverter a proposição e transformar a informática na nova *diké* ou *Iustitia*, ou, como sugeriu o desembargador paulista Ricardo Dip, em conversa informal, uma deusa chamada *Techné*.

Sonia Aguiar do Amaral Vieira chama a atenção para o fato de que

> "As conquistas tecnológicas trazem em sua essência, por um lado, inegáveis benefícios à humanidade, facilitando sobremaneira o dia a dia das pessoas; por outro, é inquestionável que tais avanços acabam por exercer interferência, algumas vezes até nefasta, na vida privada e na intimidade dos cidadãos"[59].

Diz também que

> "Embora se reconheça o imperativo do avanço tecnológico, compete ao operador do direito e a toda comunidade jurídica refletir e adotar uma postura crítico-construtiva sobre as questões que envolvem a informática, sem que, com isso, se queira afastar os benefícios dela decorrentes. Mas é preciso cuidado para que o homem não se transforme em ser autômato e sem qualquer capacidade de reflexão"[60].

---

[58] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 27-29, 31.
[59] VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002, p. 1.
[60] Idem, p. 72.

A ciência não é uma panacéia para todos os males da humanidade. Fabiele Behrens cita obra da lavra de Boaventura de Sousa Santos que, aparentemente, até dá papel de destaque ao direito, quando afirma que cabe a ele solucionar os problemas decorrentes da insuficiência do conhecimento científico, que só é superável a longo prazo. Bem, mas fica a pergunta: significa então que, nesse longo prazo, se um dia finalmente for viabilizada a superação dos problemas decorrentes da insuficiência do conhecimento científico, terá o direito se tornado dispensável?

Essa ideia me parece teratológica, mas há uma corrente chamada de "ontológica" por Ricardo L. Lorenzeti, a postular que

> "... estamos diante de um mundo 'virtual' diferente do mundo físico. Existe um 'mundo digital' dentro do qual se encontra um novo modo de pensar que segue 'paradigmas digitais', novos cidadãos denominados 'netcitizens', uma nova linguagem, um espaço e tempo diferentes. No âmbito jurídico afirma-se que haverá uma 'constituição digital', que dará origem a um direito constituído preponderantemente por normas técnicas que não carecerão de interpretação porquanto não serão produzidas por linguagem ambígua, mas serão guiadas pela lógica formal. Haverá somente juízes virtuais, que operarão na rede, aplicando o direito de forma automática. Sobre esta base, sustenta-se que o direito que conhecemos não está apto a regular este novo mundo e também não tem muitas funções a desempenhar. Neste sentido, é clara a analogia entre a terra e o mar. O direito do 'mundo real' emana dos Estados nacionais, vinculados ao conceito de território dentro do qual exercem seus limites. Esse mesmo direito admite um espaço liberado, que é o mar, sobre o qual não existe controle além das áreas próximas da terra firme. Esta analogia poderia dar lugar a um 'direito da navegação virtual' [...]"[61].

---

[61] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 22, p. 69.

Seria esta uma *lex informática*? Ou simplesmente uma terra (ou mar) sem lei? Ou quem sabe o território da lei dos técnicos em informática, únicos conhecedores dos oráculos informatizados, impondo-nos suas regras inacessíveis, já que resultantes de enigmáticas linhas de programação em C, C++, Assembly e outras coisas misteriosas como estas? Programadores, as novas sibilas do século XXI[62].

De maneira geral, os defensores desta corrente postulam que o direito seja essencialmente informado pela lógica formal. Chega-se ao absurdo de existir algo como o *Projeto Proteus*, que pretende substituir o juiz por meio de um sistema apto a proferir sentenças com bases exclusivamente de lógica formal[63].

Lourival Vilanova, citado por Paulo de Barros Carvalho, lembra que o direito, como técnica de modificação social, não vem para representar o mundo, mas para alterá-lo, implantando valores[64]. Nesse sentido, o direito não tem que necessariamente ser arrastado por mudanças tecnológicas, se estas não estiverem em conformidade com os valores que a sociedade quer ver implantados.

A mudança tecnológica, por si só, não pode ter o condão de alterar a sociedade. Ela pode e deve ser peneirada pelos nossos valores e ideologia. Isso não é obscurantismo, mas antes liberdade. Somos livres para escolher qual cami-

---

[62] Haverá uma revolução consciente em andamento? Confiram o texto a seguir, uma "declaração de independência do ciberespaço", disponível em <www.ctv.es/users/mrb/tolerancia>: "Governos do mundo industrial, gigantes desgastados de carne e ferro, venho do ciberespaço, o novo lugar das idéias. Em nome do futuro e do passado, peço-lhes que nos deixem em paz. Vocês não são bem quistos entre nós. Onde nos reunimos, vocês não têm supremacia qualquer... Estamos criando um mundo onde todos podem entrar sem privilégios e sem prejuízos em virtude de raça, poder econômico, força militar ou origem. Estamos criando um mundo onde qualquer um, em qualquer lugar, pode expressar suas crenças, não importando quão singular elas sejam e sem temor de ser reprimido mediante o silêncio ou a passividade. Seus conceitos legais de propriedade, expressão, identidade, movimentos e conteúdo não se aplicam a nós. Aqueles se baseiam na matéria, mas no nosso mundo a matéria não existe (...) Declaramo-nos seres virtuais, imunes ao seu poder, apesar do controle sobre nossos corpos. Expandiremo-nos por todo o mundo para que nada possa deter nossos pensamentos. Criaremos uma civilização da mente no ciberespaço. Que seja mais humana e justa que o mundo criado anteriormente por seus governos" (LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 71).

[63] ALMEIDA FILHO, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico**. 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 35.

[64] CARVALHO, Paulo de Barros. **Direito tributário**: fundamentos jurídicos da incidência. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 82.

nho iremos trilhar. Abrir mão da liberdade de, inclusive, rejeitar alguma inovação, é nos submetermos à tirania da tecnologia, que continuará sendo um modo de ditadura.

Não podemos nem devemos nos curvar a uma espécie de *determinismo tecnológico,* como o chama Manuel Castells, ao dizer que "a tecnologia não determina a sociedade"[65]. Há inúmeros outros fatores que interagem na dinâmica social. Claro que não se olvida, ainda seguindo a lição de Manuel Castells[66], que a habilidade ou inabilidade de dominar a tecnologia, notadamente as tecnologias estrategicamente decisivas, pode ter profundos reflexos na capacidade de transformação das sociedades.

Antonio Terêncio G. L. Marques nos lembra de que

> "O papel da informática é visto como catalisador das mudanças estruturais no mundo atual, de forma tão importante e presente como foram as grandes navegações, a eletricidade e a máquina a vapor, no passado [...]. O cenário é absolutamente novo, e equacionar ou redimensionar estas questões, utilizando-se do direito como tradicional mediador das relações sociais, é *imperativo epistemológico* (o destaque é do texto)"[67].

Fabiele Behrens[68] cita lúcida lição de Jorge José Lawand no sentido de que a Internet não cria espaço livre, alheio ao direito. Falando especificamente de contratos eletrônicos, acrescenta que estes devem submeter-se às normas legais e a todos os preceitos pertinentes do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.

Por isso alinho-me com a lição de Fabiele Behrens, ao aduzir que "ao direito cabe o papel de buscar segurança para as relações desenvolvidas dentro deste ambiente social"[69],

---

[65] CASTELLS, Manuel. "A sociedade em rede". In: **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. V. 1. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009, p. 43.
[66] Idem, p. 44.
[67] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 16-17.
[68] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos.** Curitiba: Juruá, 2007, p. 80.
[69] Idem, p. 17.

notadamente porque, como afirma a mesma autora, o mundo digital traz na verdade mais inquietações ainda para uma já perturbada humanidade. Diz ela que, com referência à nova sociedade digital,

> "Pode-se afirmar que não existem mais verdades absolutas, muitas certezas são temporárias e provisórias, criando um ar de incerteza, inquietação e constantes questionamentos"[70].

Claro que não se está a afirmar que o direito deve permanecer à margem da revolução digital. A mesma autora prossegue asseverando, com razão, que

> "O direito tem sido constantemente desafiado a acompanhar o envolvimento social com estas novas tecnologias. A ciência jurídica está sendo provocada a criar normas, que não apenas devem reparar danos ou impedir comportamentos abusivos, mas que evitem práticas que atentem contra os interesses individuais e coletivos, produzindo regras suficientemente flexíveis para que sejam capazes de acompanhar o desenvolvimento tecnológico"[71].

Também é lúcida a reflexão de José Carlos de Araújo Filho, quando questiona:

> "... podem os institutos clássicos do direito responder plenamente às necessidades suscitadas pela Internet? Pensamos que não. Não se depreenda do que fica escrito que sustentamos a não aplicabilidade 'do mundo da Internet' às normas tradicionais; tão somente sustentamos que estas não nos oferecem respostas bastantes, pelo que se exigem normas específicas para responder a problemas especiais. Ao cultor do direito, compete, num primeiro momento, descortinar quais as soluções particulares a que as regras comuns oferecem deficien-

---

[70] Idem, p.115.
[71] Idem, p. 20.

tes respostas, influenciando, depois, o surgimento de legislação capaz de colmatar essas insuficiências: esta é a primeira grande tarefa do estudioso do pseudo direito eletrônico ou da informática"[72].

Mas penso que a cautela deve se impor nas demandas da revolução digital. Quando a autora acima referida[73] reporta a opinião de Marco Antonio Machado Ferreira Melo, afirmando que as soluções jurídicas para as questões das novas tecnologias não podem depender de um "processo legislativo arcaico", há que se considerar que o processo legislativo está previsto na Constituição Federal, e consubstancia uma grande conquista da sociedade. É claro que existem mazelas no sistema democrático de direito adotado entre nós, mas o direito lida com a vida das pessoas, interfere em seu dia a dia, nos seus relacionamentos, e mesmo no seu sustento. Mudar o que já é amplamente conhecido – apesar de tudo – para áreas pantanosas reclama muita pesquisa, paciência, reflexão e cautela.

Mesmo afirmar que o direito digital se coaduna melhor com a *common law* me parece desarrazoado. O direito legislado tem muitas falhas, decantadas em rios de tinta escritos nas centenas de obras de teoria geral do direito e de filosofia do direito, mas o fato é que a lei tem permitido a vida em sociedade nos países que adotam a *civil law*. Não há porque impor, aqui, uma mudança cultural dessa grandeza. Qualquer criação da cultura humana tem suas falhas. A *common law* tem as suas também.

Por vezes, há a impressão que o mundo da informática presta homenagem demasiada à língua inglesa[74], com uso excessivo de expressões desse idioma, e à cultura norte-americana, de

---

[72] ALMEIDA FILHO, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico**. 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 313.
[73] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos**. Curitiba: Juruá, 2007, p. 101.
[74] Assim, por exemplo, em vez de se referir a acordos societários regulando a alienação de ações entre os sócios ou terceiros, cláusulas de direito de preferência, de adesão à venda, em bom vernáculo, por vezes, vemos serem preferidos os áridos termos alienígenas, como *tag along, piggyback, corsale e drag along*. Lamentável.

maneira geral, o que inclui aqui a referência à *common law*. De minha parte, gostaria de deixar consignado que essa postura implica grande desprestígio à nossa milenar cultura jurídica (milenar, porque advinda mesmo dos albores do direito romano).

Na tradição romano-germânica, estamos acostumados a conviver com o direito legislado. Ademais, nossa vigente Constituição prescreve expressamente que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei" (art. 5º, II, CF/88).

Por isso, entre nós, a informática deve submeter-se ao império da lei, e não o contrário. E há que se ter mesmo preocupação, tal qual observa Patricia Peck Pinheiro

> "... a tecnologia não é neutra: altera e muda a forma dos processos que a recebem, torna-se um paradigma organizacional que cada organização deve conjugar em seu contexto peculiar"[75].

Essa "falta de neutralidade" me preocupa, pois pode induzir a aplicação do direito em um determinado sentido apenas pelo fato de que "o programa não deixa fazer de outro jeito". E mais assombroso ainda é ler autores afirmando que leis podem ser substituídas por *softwares*[76]. Que tipo de tirania seria essa? Quem teria tamanho poder?

Ora, Omar Kaminski aponta com razão que

> "Qualquer código pode ser escrito, claro. Mas o código que regula o ciberespaço é *determinado por quem escreveu o programa*. O próprio plano físico, o espaço (e todo e qualquer *software* utilizado para o acesso à Internet) é regulado pelo código. Seria o que os programadores chamam de "código-fonte", as linhas de programação necessárias para tornar coerente e funcional um programa ou um aplicativo (destaque meu)"[77].

---

[75] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital.** 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 220.
[76] Idem, p. 347.
[77] KAMINSKI, Omar. "O código do ciberespaço regula o espaço físico". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 72.

Quanto à auto-regulamentação, ela de maneira geral é bem-vinda em várias áreas da vida social. Mas ninguém pode querer ficar livre de regulamentação pela via legislativa se a sociedade, que é democraticamente soberana, assim o entender, através do seu parlamento.

Nessa linha de ideias, tenho que há que se tomar cuidado com essa tendência de fazer a informática prevalecer sobre o direito, sendo absolutamente inaceitável a constatação feita por Patricia Peck Pinheiro, no sentido de que

> "Lawrance Lessig, um dos maiores especialistas mundiais em direito digital, afirma que os códigos de software podem ser comparados a leis, ou seja, o código-fonte dos softwares, assim como as leis, tem o efeito de controlar o comportamento de maneiras específicas. Por exemplo, você sabe que, quando quer usar os serviços de determinado provedor de acesso, precisa fornecer sua senha. É requisito imposto a você pelo código do provedor de acesso. Portanto, seria possível escrever uma lei dizendo que você precisa identificar-se adequadamente. Mas isso seria menos eficiente. Ambas são estruturas projetadas para controlar o comportamento. São diferentes de uma maneira importante: é mais fácil violar uma lei do que violar um código-fonte. Então certamente seria uma mudança se algumas leis sagradas fossem implementadas com tecnologia de software. Tal raciocínio mostra como as normas e a maneira clássica de pensar o direito podem ser transformadas pelo surgimento de uma nova realidade social"[78].

Isso soa e tem cheiro de estado policialesco. Além disso, não é incomum que se tente fazer a lei se dobrar aos "programas de computador", sob alegação de que tais softwares não contemplam campos ou procedimentos para atender a determinado comando legal.

A palavra software é empregada usualmente como sinônimo de programa de computador. Esta última expressão tem definição legal no ordenamento jurídico bra-

---

[78] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital.** 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 11.

sileiro, constante do artigo 1° da Lei Federal 9.609/98:

> "Art. 1° Programa de computador é a expressão de um conjunto organizado de instruções em linguagem natural ou codificada, contida em suporte físico de qualquer natureza, de emprego necessário em máquinas automáticas de tratamento da informação, dispositivos, instrumentos ou equipamentos periféricos, baseados em técnica digital ou análoga, para fazê-los funcionar de modo e para fins determinados".

Marcos Wachowics colaciona as definições propostas pela Organização Mundial de Propriedade Intelectual (OMPI):

> "a) Programa de computador: é o conjunto de instruções capaz, quando incorporado num veículo legível pela máquina, de fazer com que ela disponha de capacidade para processar informações, indique, desempenhe ou execute uma particular função, tarefa ou resultado; b) Descrição de programa: é uma apresentação completa de um processo, expressa por palavras, esquema ou de outro modo, suficientemente pormenorizada para determinar o conjunto de instruções que constituem o programa do computador correspondente; c) Material de apoio: é qualquer material, para além do programa de computador e da descrição do programa, preparado para ajudar a compreensão ou a aplicação de um programa de computador, por exemplo, as descrições de programas e as instruções para usuários"[79].

No dia a dia, por exemplo, creio que boa parte dos leitores já deve ter ouvido "não tem como fazer isso, não tem espaço no programa". Afirmo, então: corrija-se o programa! O que não é possível é pretender pressionar o aplicador da lei a sujeitar-se a um código-fonte outro que não o que emana da Constituição Federal e das leis!

Outro aspecto que causa grande preocupação é o fetiche com a questão do "tempo". Apregoa-se que a sociedade

---

[79] WACHOWICS, Marcos. "Os elementos que integram a noção jurídica de software". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal:** O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 133.

da informação não pode conviver com a vagarosidade das respostas que o direito dá às novas demandas sociais.

Não se pode esquecer que, salvo questões muito particulares, de ordinário, a melhor resposta para uma questão não está em nenhum dos extremos, mas em buscar-se uma posição de equilíbrio entre postulados radicalizantes.

Se, por um lado, reconhece-se que o direito por vezes tarda em atender, sob o prisma legislativo, novas demandas que surgem no seio social, por outro lado, reclamar da velocidade excessiva é igualmente prejudicial, por impor uma solução com menos maturação das ideias, menos pesquisa, menos investigação, menos debate.

De fato, até mesmo no trânsito do dia a dia, motoristas que conduzem seus veículos abaixo da velocidade permitida e esperada para determinada via atrapalham o trânsito e causam irritação nos demais condutores, que precisam cuidar de seus afazeres. Constata-se, então, que a falta de velocidade adequada é de fato prejudicial para a coletividade. Entretanto, o excesso de velocidade no trânsito é até mesmo muito mais perigoso, porque Frequentemente é a causa dos acidentes mais graves e trágicos.

Mas é inegável que o direito tem que, de fato, lidar com a realidade de que a informação trafega praticamente em tempo real por todos os cantos do globo. A popularização da Internet e massificação dos meios de comunicação criaram inúmeros novos fatos sociais com os quais o direito tem que lidar. *Call centers*, *telemarketings*, empresas que existem apenas virtualmente[80], a questão da responsabilidade dos provedores de acesso, de serviços e de conteúdo etc.

Mas, se esta nova realidade traz muitas perplexidades, Paulo Sá Elias lembra, e muito bem, que

---

[80] "Empresa virtual não é o mesmo que extensão virtual de empresa real. Enquanto esta se refere a empresas que efetivamente existem no mundo real, física e juridicamente, aquela muitas vezes não conta sequer com uma sede física. Então, a primeira questão que se coloca quando falamos de empresas virtuais é definir sua existência jurídica [...] Frise-se, por oportuno, que muitos *websites* nem sequer têm Cadastro de Contribuinte ou qualquer registro em cartório" (PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital.** 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 49-50).

> "... a ciência jurídica possui os meios e está preparada tecnicamente para enfrentar esta batalha. O que vier de novo será ajustado, seja através dos métodos de interpretação, seja por meio da criação de novas leis – tudo com a utilização de regras, princípios e métodos que já existem há centenas de anos. Não é exagero lembrar que na retaguarda do direito existe uma ciência"[81].

Assim, penso que se o direito está sofrendo – e vai sofrer muito mais ainda – influências da nova realidade das tecnologias da informação, estas não devem perder de vista que são um bem cultural como vários outros, todos costurados no tecido social pelo ordenamento jurídico. Cabe acalmar os mais afoitos entusiastas desse "mundo novo". Como Amadéu dos Anjos Vidonho Junior afirma, estamos diante de um desafio de aproximar a filosofia do direito e a Internet, para que "promovam através da crítica e da reflexão o aprimoramento das instituições jurídicas"[82].

Sem açodamentos.

Mas não ignoro a advertência de Ricardo L. Lorenzeti, para quem

> "... o surgimento da era digital suscitou a necessidade de repensar importantes aspectos relativos à organização social, à democracia, à tecnologia, à privacidade e à liberdade, e se observa que muitos enfoques não apresentam a sofisticação teórica que semelhantes problemas requerem; esterilizam-se, obliterados pela retórica, pela ideologia e pela ingenuidade"[83].

Assim, é inevitável rediscurtirmos o papel do direito e, no nosso caso específico, do registro imobiliário, atentos à necessidade de que este debate tenha a sofisticação teóri-

---

[81] ELIAS, Paulo Sá. "O documento eletrônico, a criptografia e o direito". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 48.
[82] VIDONHO JUNIOR, Amadeu dos Anjos. "Reflexões sobre o jurisfilósofo do século XXI". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 102.
[83] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 22.

ca necessária. Não podemos ceder ao canto da sereia dos ideólogos do direito totalmente informatizado, nem cairmos na ingenuidade de achar que a tecnologia não impactará, em muito, a atividade registral imobiliária.

Invocando novamente o magistério de Ricardo L. Lorenzeti, espero que o direito, doravante, permita a inovação, mas

> "... não a insensatez, a hipótese aventureira ou a improvisação. A coragem significa estudar as inovações, aceitá-las, mas num contexto de valores, de normas claras e de rigor"[84].

Desta forma, não podemos nem devemos desprezar o atual estágio de desenvolvimento do direito, porque a ele cabe servir como

> "... uma âncora, para evitar que o paradigma digital alie-ne-se da enorme experiência adquirida no que toca à hierarquia de valores, a noção de justo e razoável"[85].

2.2 A lei 11.419/06

O artigo 5°, inciso LXXVIII, da Constituição Federal, introduzido pela Emenda Constitucional n° 45/04, dispõe que

> "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".

A par da necessidade de atualização da legislação processual, o que vem sendo feito com bastante intensidade nos últimos anos, tem-se, como aduz Vera Lucia Feil Ponciano, que

> "... a modernização da administração da justiça, mediante utilização de recursos tecnológicos, é indispensável e

---

[84] Idem, p. 78.
[85] Idem, ibidem.

> poderá contribuir para ajudar a solucionar o problema da morosidade da prestação da justiça"[86].

Com esse desiderato, sobreveio a Lei Federal 11.419/06, dispondo sobre a informatização do processo judicial e alterando diversos dispositivos do Código de Processo Civil.

Esta lei autorizou expressamente, em seu artigo 1°, o uso de meios eletrônicos na tramitação de processos judiciais, bem como para a comunicação de atos e transmissão de peças processuais, aplicando-se, indistintamente, aos processos civil, penal, trabalhista e juizados especiais, em qualquer grau de jurisdição.

No artigo 2°, cuidou de definir alguns conceitos, estabelecendo que meio eletrônico é "qualquer forma de armazenamento ou tráfego de documentos e arquivos digitais". Já a transmissão eletrônica é "toda forma de comunicação a distância com a utilização de redes de comunicação, preferencialmente a rede mundial de computadores".

Tais atos devem ser assinados eletronicamente, sendo que as assinaturas digitais devem ser baseadas em certificado digital emitido por autoridade certificadora credenciada, na forma da legislação específica, que atualmente se encontra consubstanciada na Medida Provisória n° 2.200-2/01, sobre a qual teceremos alguns comentários mais adiante.

No caso dos atos judiciais, é necessário, também, prévio credenciamento junto aos órgãos respectivos (art. 2°).

É nesse sentido a lição de J. E. Carreira Alvim e Silvério Luiz Nery Cabral Junior, apontando que

> "Para efeito da prática de atos processuais e remessa de peças por meio eletrônico, é obrigatório o *credenciamento* prévio do remetente no Poder Judiciário, a ser disciplinado pelos órgãos respectivos. Esse credenciamento deve ser feito pelos advogados das partes, que já vêm sendo credenciados perante o Poder Judiciário para efeito de

---

[86] PONCIANO, Vera Lucia Feil. **Justiça Federal**: organização, competência, administração e funcionamento. Curitiba: Juruá, 2009, p. 280.

pesquisa pela Internet. A adoção desse sistema de transmissão de dados permite que qualquer pessoa, seja ou não advogado, possa fazê-la em nome e por conta do remetente, dispensando, assim, papel e assinatura, pelo que desaparecerão as petições *apócrifas*, que são protocoladas sem que tenham sido assinadas pelos advogados"[87].

O artigo 3° traz regra de importantes efeitos práticos, pois prescreve: "consideram-se realizados os atos processuais por meio eletrônico no dia e hora do seu envio ao sistema do Poder Judiciário, do que deverá ser fornecido protocolo eletrônico", avaliando-se tempestivas as petições eletrônicas transmitidas até as vinte e quatro horas do último dia do prazo processual respectivo.

Como a lei autorizou a publicação eletrônica dos atos judiciais – e também administrativos -, estabeleceu a desnecessidade de qualquer outro meio de publicação oficial, salvo se a lei exigir intimação ou vista pessoal (artigo 4°, parágrafo segundo).

Considera-se a data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação no Diário Oficial Eletrônico, de sorte que os prazos processuais têm início no primeiro dia útil que seguir ao considerado como data da publicação (artigo 4°, parágrafos terceiro e quarto).

O artigo 5° preceitua que as intimações serão feitas por meio eletrônico aos que se cadastrarem no órgão judicial respectivo, considerando-se realizada a intimação no dia em que o intimando efetivar a consulta eletrônica ao teor da intimação. Se esta se der em dia não útil, considerar-se-á feita a intimação no primeiro dia útil seguinte.

Caso a consulta não seja realizada, esta é automaticamente considerada efetivada no prazo de dez dias, contados do seu envio.

Em geral, "no processo eletrônico, todas as citações, intimações e notificações, inclusive da Fazenda Pública,

---

[87] ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL JUNIOR, Silvério Luiz Nery. **Processo judicial eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008, p. 24.

serão feitas por meio eletrônico" (artigo 9°). Se ocorrer algum impedimento de ordem técnica, os atos serão praticados pelas vias ordinárias (parágrafo segundo), prorrogando-se, na mesma hipótese, o prazo para a prática de atos processuais para o primeiro dia útil seguinte ao do restabelecimento do sistema.

Um artigo especialmente importante para a atividade registral imobiliária é o 16, pois traz regra segundo a qual "os livros cartorários e demais repositórios dos órgãos do Poder Judiciário poderão ser gerados e armazenados em meio totalmente eletrônico".

Este artigo me pareceu, desde a edição desta lei, plenamente aplicável a notários e registradores, isto porque tenho para mim que estes pertencem à estrutura do Poder Judiciário em sentido amplo. Penso assim em razão da dicção do art. 103-B, § 4°, inc. III, inserido na Carta Maior pela Emenda 45/04, que, ao tratar da competência do Conselho Nacional da Justiça, diz que este órgão pode receber e conhecer das reclamações contra membros do Poder Judiciário, "inclusive" contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e registrais.

Ora, "inclusão" é uma categoria lógica, mais especificamente uma categoria lógico-relacional. Significa que o elemento "a" está contido no conjunto "b", integra o conjunto "b".

Assim, considero robusta a conclusão de que os serviços notariais e registrais pertencem à estrutura do Judiciário, em um sentido amplo, claro, posto que se incluem neste poder.

Por essas razões, acredito como certo que o texto normativo referido se aplica ao registro imobiliário, autorizando a mais abrangente introdução de meios eletrônicos no dia a dia da atividade, devendo-se, contudo, observar a normatização dos órgãos do Poder Judiciário com competência para tanto (artigo 18), que, no caso do registro de imóveis, são, sem dúvida nenhuma, os corregedores permanentes e a Corregedoria Geral da Justiça, conforme já consta desde 1994 no artigo 30, XIV, da Lei Federal 8.935/94.

Como se disse, todos os atos eletrônicos devem ser assinados judicialmente. A "assinatura digital" está regulamentada atualmente pela Medida Provisória 2.200-2/01.

2.3 A Medida Provisória 2.200/01

É essa Medida Provisória que constitui o atual marco legal dos documentos eletrônicos no Brasil. Como explica Leonardo Netto Parentoni,

> "Mesmo estando em vigor há mais de 60 dias, essa medida provisória não perdeu a eficácia, porque a Emenda Constitucional 32/01 dispôs que as medidas provisórias publicadas até 11.9.2001 continuariam em vigor, não se lhes aplicando as normas do § 3° do art. 62 da Constituição da República. Portanto, a Medida Provisória 2.200-2/01 está apta a vigorar indefinidamente, até que seja convertida em lei ou revogada"[88].

Por ela ficou instituída a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileiras, chamadas de ICP-Brasil.

Ressalto novamente que este trabalho é jurídico, e não de informática ou tecnologia, mas não há como evitar a necessidade de ao menos lançar os olhos sobre algumas definições, pois que indispensáveis à compreensão da matéria. Farei isso, entretanto, sem imiscuir-me demais em questões mais afetas às ciências da computação.

A ICP-Brasil é "uma cadeia hierárquica e de confiança que viabiliza a emissão de certificados digitais para a identificação do cidadão quando transacionando no meio virtual, como a Internet"[89].

Esclarece Antonio Terêncio G. L. Marques que

---

[88] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 68. Confira-se o texto do art. 2° da Emenda Constitucional 32, de 11.9.2001: "As medidas provisórias editadas em data anterior à da publicação desta emenda continuam em vigor até que medida provisória ulterior as revogue explicitamente ou até deliberação definitiva do Congresso Nacional".

[89] Definição constante do portal do Instituto Nacional de Tecnologia de Informação (<www.iti.gov.br>). Acesso em 13.5.2009.

"A ICP-Brasil é composta por uma autoridade gestora de política, vinculada à Casa Civil da Presidência da República, e pela cadeia de autoridades certificadoras composta pela Autoridade Certificadora Raiz – AC Raiz, pelas Autoridades Certificadoras – AC, e pelas Autoridades de Registro – AR. Esse Comitê de Gestão Política é composto por 5 representantes da sociedade civil, designados pelo Presidente da República, e um representante de cada órgão governamental: Ministério da Justiça; Ministério da Fazenda; Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior; Ministério da Ciência e Tecnologia; Casa Civil da Presidência da República, e Gabinete de Segurança Institucional da Presidência da República"[90].

Ensina Leonardo Netto Parentoni que

"Esse sistema é composto um órgão de cúpula, denominado de Autoridade Gestora e por três grupos de órgãos subordinados: a Autoridade Certificadora Raiz (AC-Raiz), as Autoridades Certificadoras (AC) e as Autoridades de Registro (AR). À Autoridade Gestora, órgão máximo do sistema, compete editar normas gerais, bem como credenciar e autorizar as Autoridades Certificadoras. A Autoridade Certificadora Raiz é responsável por emitir os certificados digitais a serem utilizados pelas Autoridades Certificadoras, bem como fiscalizar a atuação destas. Às Autoridades Certificadoras incumbe emitir os certificados digitais que serão utilizados para a confecção de documentos eletrônicos com validade jurídica. Por fim, os órgãos que têm contato direto com o público, efetuando seu registro no sistema e transmitindo-lhes os certificados digitais, são as Autoridades de Registro"[91].

É esse mecanismo que garante a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma

---

[90] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. Curitiba: Juruá, 2008, p. 182.
[91] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 69.

eletrônica (art. 1°), bem como das aplicações de suporte, das aplicações habilitadas que utilizem certificados digitais e a realização de transações eletrônicas seguras.

Os documentos forjados no âmbito da Medida Provisória são considerados normalmente públicos ou particulares, conforme a sua origem.

Estabelece o § 1° do art. 10 que as declarações constantes de tais documentos eletrônicos, produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, presumem-se verdadeiros em relação aos signatários. Neste passo a Medida Provisória ainda faz referência ao art. 131 do Código Civil de 1916, cuja disposição está atualmente reproduzida no art. 219 do Código Civil de 2002.

Observe-se que o § 2° do art. 10 prescreve que qualquer outra forma de assinatura eletrônica convencionada entre as partes também tem validade *inter partes*, ressalvado o Governo Federal, que está obrigado a usar a ICP-Brasil.

É que, quanto a isso, o Brasil adotou um "modelo misto" de assinatura digital, que admite a emissão de certificados digitais por autoridades certificadoras que não utilizam a ICP-Brasil. Comentando o dispositivo acima referido, aduz Leonardo Netto Parentoni que

> "A norma acolhe um *modelo misto de certificação*, em que a validade do documento eletrônico pode ser aferida tanto pelos órgãos credenciados pela ICP-Brasil como por empresas privadas. Contudo, a certificação particular é mais restrita, pois gera presunção *inter partes* de validade do documento eletrônico, ao passo que na certificação pública tal presunção opera-se *erga omnes*. Assim, por exemplo, um *e-mail* submetido à certificação pública terá sua autenticidade e integridade oponíveis a qualquer pessoa, ao passo que o mesmo *e-mail*, se certificado por entidade não credenciada pela ICP-Brasil, terá essas características apenas entre emissor e destinatário, podendo um terceiro questionar a validade do documento"[92].

[92] Idem, p. 70.

Os certificados digitais, conforme consta do portal da ICP-Brasil[93],

> "... possuem uma forma de assinatura eletrônica de uma instituição reconhecida por todos como confiável que funciona como um 'cartório eletrônico'. Os métodos criptográficos empregados impedem que a assinatura eletrônica seja falsificada, ou que os dados do documento sejam adulterados ou copiados, tornando-o absolutamente inviolável. Garante-se, assim, por quem assina, que os dados de identificação do certificado são verdadeiros. A certificação digital garante os três princípios básicos da comunicação segura em ambiente de rede de computador: autenticidade, privacidade e inviolabilidade. Em outras palavras, o documento eletrônico gerado por quem possui um certificado digital não pode ser refutado ou alterado posteriormente, sendo estabelecido um vínculo tão forte quanto o que é gerado por uma assinatura de punho em um documento em papel".

Portanto, estamos tratando de uma modalidade de assinatura eletrônica, que é definida como

> "Código anexado ou logicamente associado a uma mensagem eletrônica que permite de forma única e exclusiva a comprovação da autoria de um determinado conjunto de dados (um arquivo, um *e-mail* ou uma transação). A assinatura digital comprova que a pessoa criou ou concorda com um documento assinado digitalmente, como a assinatura de próprio punho comprova a autoria de um documento escrito. A verificação da origem do dado é feita com a chave pública do remetente"[94].

Leonardo Netto Parentoni acrescenta ainda que

> "Assinatura eletrônica é qualquer mecanismo utilizado para identificar um sujeito em meio eletrônico. Exemplo são as senhas bancárias. Por outro lado, a

---

[93] Disponível em <www.icp-brasil.gov.br>. Acesso em 13.5.2009.
[94] Glossário da ICP-Brasil. Disponível em <www.iti.gov.br>. Acesso em 13.5.2009.

assinatura digital é técnica mais complexa que permite auferir, com precisão, a autenticidade e integridade de um documento"[95].

Para obter um certificado digital, deve-se recorrer a uma *autoridade de registro* de uma das *autoridades certificadoras* da ICP-Brasil[96], por sua vez subordinada à hierarquia da ICP-Brasil.

Como se disse, essa hierarquia tem como primeira autoridade na cadeia de certificação a "AC-Raiz" ou "Autoridade Certificadora da Raiz da ICP-Brasil", que é o Instituto Nacional de Tecnologia de Informação, uma autarquia federal vinculada à Casa Civil da Presidência da República. É essa "AC-Raiz" que executa as políticas de certificados e normas técnicas e operacionais, competindo-lhe emitir, expedir, distribuir, revogar e gerenciar os certificados de das autoridades certificadoras de nível imediatamente subsequente ao seu (art. 5º).

A AC-Raiz não emite certificados para o usuário final (art. 5º, § único).

As *autoridades certificadoras* são entidades públicas ou privadas, subordinadas à AC-Raiz, responsáveis por emitir, distribuir, renovar, revogar e gerenciar certificados digitais. Desempenham como função essencial a responsabilidade de verificar se o titular do certificado possui a chave privada que corresponde à chave pública que faz parte do seu certificado. Cria e assina digitalmente o certificado do assinante, em que o certificado emitido pela AC representa a declaração da identidade do titular, que possui um par único de chaves (pública/privada)[97].

---

[95] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**. Curitiba: Juruá, 2009, p. 92. Aliás, a Lei 11.419;06 elenca duas modalidades de assinatura eletrônica, e não apenas a "assinatura digital", no seu art. 1º, § 2º, a saber: a) assinatura digital baseada em certificado digital emitido por autoridade certificadora credenciada na forma de lei específica; b) cadastro de usuário no Poder Judiciário, conforme disciplinado pelos órgãos respectivos.

[96] A lista das autoridades certificadoras credenciadas pela ICP-Brasil está disponível em <http://www.iti.gov.br/twiki/bin/view/Certificacao/Estruturalcp>.

[97] Art. 6º da MP 2200/01. Ver também <www.iti.gov.br>. Acesso em 13.5.2009.

No final da hierarquia, temos as *autoridades de registro*, entidades responsáveis pela interface entre o usuário e a *autoridade certificadora*. As *autoridades de registro* são vinculadas a uma *autoridade certificadora*, tendo por objetivo o recebimento, validação, encaminhamento de solitações de emissão ou revogação de certificados digitais às ACs e identificação, de forma presencial, de seus solicitantes (art. 7°).

Esclarece Antonio Terêncio G. L. Marques que

> "... quando as chaves, pública e privada, e o certificado perderem sua validade, poderá ocorrer a substituição das mesmas. E quando ocorrer a revogação, após a data final de validade, a Autoridade Certificadora tornará pública a medida, através de uma lista de revogação, conhecida como CRLs (*Certification Revogation Lists*), evitando, por conseguinte, possíveis prejuízos para os usuários e mantendo, principalmente, a segurança das relações no ciberespaço"[98].

As *chaves* a que venho fazendo referência são um método de criptografia, que cria um valor numérico ou código usado com um algoritmo criptográfico para transformar, validar, autenticar, cifrar e decifrar dados.

A *criptografia* é a disciplina que trata dos princípios, dos meios e dos métodos de transformação de documentos com o objetivo de mascarar seu conteúdo, impedir modificações, uso não autorizado e dar segurança à confidência e autenticação de dados[99]. Sua origem etimológica vem do grego kryptós lógos, que significa palavra escondida.

É, na verdade, ciência antiquíssima. Aponta Fabiele Behrens que

> "Do início de sua existência, o homem busca garantir a segurança em suas comunicações. A evolução das

---

[98] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. A prova documental na Internet. Validade e eficácia do documento eletrônico. Curitiba: Juruá, 2008, p. 178.

[99] Glossário da ICP-Brasil. Disponível em <www.iti.gov.br>. Acesso em 13.5.2009. Para um estudo mais detalhado, consultar CLEMENTINO, Edilberto Barbosa. Processo judicial eletrônico. Curitiba: Juruá, 2008, p. 98 e seguintes.

> trocas de informações fica mais facilmente identificada a partir da descoberta da escrita. Na realidade, não se pode precisar o momento e o local da criação da criptografia, mas estudos apontam que as maiores probabilidades giram em torno do Egito, da China, da Índia e da Mesopotâmia. Assim, por exemplo, na civilização egípcia podem ser encontradas evidências sobre a utilização de forma de escrita secreta, evitando a leitura de mensagens por pessoas indevidas"[100].

Os espartanos utilizaram o primeiro sistema criptográfico com fins militares, conhecido como "escítala", e Júlio César se valia do "método de substituição", no qual as letras das palavras eram substituídas por outras, como trocar o A pelo D, o B pelo E, e assim sucessivamente[101]. Só quem tivesse a chave do código poderia desencriptar a mensagem.

Os árabes já desenvolviam a criptografia de forma mais científica por volta do ano 600 d.C. Na Europa, ela começou a ser estudada mais detidamente na Idade Média, mas foi durante a Segunda Guerra Mundial que atingiu seu auge. Quarenta e seis mil pessoas, apenas nos Estados Unidos e na Inglaterra, trabalharam na intercepção e desencriptação de mensagens. É famoso o episódio da máquina alemã chamada de "Enigma", que caiu nas mãos dos aliados, permitindo a decifração das mensagens do Eixo.

Há várias técnicas de criptografia. Algumas já ficaram obsoletas em face do constante desenvolvimento de máquinas cada vez mais poderosas. Lembra Fabiele Behrens que

> "... a necessidade de rapidez e eficácia na capacidade de criptografar e decifrar mensagens, motivada pela busca de segurança, força o desenvolvimento de programas especializados, fatos que exigem contínua pesquisa e criação incessante"[102].

---

[100] BEHRENS, Fabiele. Assinatura eletrônica e negócios jurídicos. Curitiba: Juruá, 2007, p. 29.
[101] Idem, ibidem.
[102] Idem, p. 36.

Atualmente, o método considerado mais seguro é denominado *criptografia assimétrica*, tecnologia considerada sensível. Pode-se imaginar o risco de grupos terroristas ou criminosos, por exemplo, criptografarem documentos e suas comunicações, tornando-se virtualmente impossível às autoridades policiais decifrá-las.

Diversos países do mundo têm regras bastante restritivas quanto ao tratamento dessa matéria. Os Estados Unidos vedam a exportação de sistemas criptoanalíticos, sem autorização do Departamento de Estado. França e Israel têm fortes controles sobre a importação e exportação dessa tecnologia, e até mesmo sobre sua utilização doméstica.

Na França, a criptografia assimétrica acima de 40 *bits* é considerada, inclusive, elemento crítico da defesa nacional. Rússia e China também exigem licença governamental para a importação, exportação, produção e uso dessas tecnologias[103].

Por isso Antonio Terêncio G. L. Marques assevera que

> "... a criptografia assimétrica, que permite a encriptação das comunicações de dados, passa a ser encarada como um problema que transcende à técnica e passa a ter um cunho, também, político, na medida em que os Governos temem que essas técnicas possam vir a ter uma utilização ilícita nas mãos de criminosos que poderiam deter uma fantástica arma de fuga às autoridades"[104].

Trata-se de sistema muito mais confiável e seguro do que o método de "*login* e senha", funcionando com um par de chaves, sendo uma pública e outra privada.

A *chave pública* é divulgada pelo seu dono e usada para verificar a assinatura digital criada com a chave privada correspondente. A *chave privada* é mantida secreta pelo seu dono (detentor de um certificado digital) e usada para criar

---

[103] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 164-5.
[104] Idem, p. 166.

assinaturas digitais e para decifrar mensagens ou arquivos cifrados com a chave pública correspondente[105].

Melhor explicitando, esclarece Fabiele Behrens que

> "A criptografia pode ocorrer sob duas formas, a convencional ou simétrica e a de chaves públicas e privadas, ou assimétrica. Na forma convencional uma mesma chave (senha) é utilizada tanto para encriptar como para desencriptar (codificar e decodificar) um arquivo ou documento. Na forma assimétrica são representadas duas chaves, uma, privada e outra, pública, que são complementares uma à outra. Uma vez codificada com a chave privada, apenas quem tem a chave pública poderá decifrar a codificação, assim como realizar a operação inversa. Cada uma das formas tem uma função e aplicação específica e possível que varia conforme a necessidade dos usuários e os fins por eles almejados"[106].

Os certificados digitais são mantidos pelas autoridades certificadoras em repositórios que permitem acesso ao público mediante consulta *on line*, para verificação da validade de determinado certificado, usado para assinar um documento.

Quanto às chaves privadas, elas podem ser armanezadas no próprio microcomputador, gravadas em cartões magnéticos, que deverá ser lido pelo computador que estiver realizando a transação, e os *tokens*, que são dispositivos para armazenamento do certificado digital com conexão via USB ao computador, semelhantes aos conhecidos *pen drives*.

2.4 O documento eletrônico

O vocábulo "documento" tem campo semântico amplo no vernáculo. Pode referir-se a *escrito ou registro de identificação de uma pessoa*, ou a *qualquer objeto que elucide, instrua, prove ou comprove algum fato, acontecimento, dito*

---

[105] Glossário da ICP-Brasil. Disponível em <www.iti.gov.br>. Acesso em 13.5.2009.
[106] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos.** Curitiba: Juruá, 2007, p. 18.

etc., como papéis escritos, fotografias, peças, filmes, construções, entre outros[107].

Maria Helena Diniz traz a lume diversos sentidos em que o termo é usado em seu Dicionário jurídico:

> "1. *Direito Civil:* a) Escrito oficial que identifica uma pessoa; b) instrumento escrito que, juridicamente, faz fé daquilo que atesta, tal como contrato, escritura pública, certificado, atestado, recibo, título etc.; c) instrumento público ou particular. 2. *Direito Processual Civil e Direito Processual Penal*: a) Qualquer escrito oferecido em juízo que forneça prova da alegação do litigante; b) qualquer fato que possa comprovar ou testemunhar algo; c) prova documental; d) qualquer escrito que tenha relevância jurídica. 3. *Direito comercial.* Fatura. 4. *Direito de informática*: trabalho criado em um processar de texto e gravado num arquivo"[108].

Apesar de extensa, a definição da autora deixa algo a desejar, notadamente com referência ao item *direito de informática*, já que restringe a ideia de *documentos* àqueles criados via processador de textos, excluindo outras modalidades, como planilhas e bancos de dados. Nas outras definições, sempre há também a ideia de instrumentos escritos.

Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery trazem uma ideia mais adequada, segundo a qual documento é "qualquer representação material que sirva para reconstituir e preservar através do tempo a representação de um pensamento, ordem, imagem, situação, ideia, declaração de vontade, etc."[109].

Os autores estabelecem um discrímen entre *documento* e *instrumento*, estabelecendo que o instrumento são escritos celebrados na forma prescrita pela lei com o intuito específico de

---

[107] **Dicionário eletrônico Houaiss da língua portuguesa** (versão 2.0). Rio de Janeiro: Objetiva, s/d. CD-ROM, verbete "documento".

[108] DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico**. V. 2. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 260.

[109] NERY Junior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade Nery. **Código de Processo Civil comentado**. 10ª ed. São Paulo: RT, 2008, p. 626.

fazer prova solene de determinado ato jurídico. Daí concluirmos que documento é gênero do qual instrumento é espécie.

Antonio Terêncio G. L. Marques, forte na lição de Paolo Guidi, lembra que

> "... é oportuno trazer à baila um conceito mais abrangente, sem prejuízo da precisão, sobre documento como sendo um objeto corpóreo, produto da atividade humana, da qual conserva os traços, o qual, por intermédio da percepção dos sinais sobre ele impressos, ou luzes ou sons que possa fornecer, é capaz de representar, de modo permanente, a quem observa, um fato exterior a esse documento"[110].

Confira-se ainda o artigo 225 do Código Civil:

> "Art. 225 - As reproduções fotográficas, cinematográficas, os registros fonográficos e, em geral, quaisquer outras reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena destes, se a parte, contra quem forem exibidos, não lhes impugnar a exatidão".

Diz também o artigo 232 do Código de Processo Penal:

> "Art. 232 - Consideram-se documentos quaisquer escritos, instrumentos ou papéis, públicos ou particulares.
> Parágrafo único. À fotografia do documento, devidamente autenticada, se dará o mesmo valor do original".

Nesse passo, questiona Leonardo Netto Parentoni se os arquivos de computador podem ser considerados documentos em sentido técnico-jurídico, porque se poderia argumentar que apenas materiais corpóreos, que permitissem a leitura imediata do texto, sem qualquer intermediação, se subsumiriam ao conceito de documento. Isto porque os arqui-

---

[110] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 123.

vos de computador necessitam de um equipamento tecnológico e um software para permitir sua leitura.

Malgrado esse aspecto, concluí este autor, no entanto, que

> "... do ponto de vista teórico, nada impede que um arquivo de computador seja considerado como documento em sentido técnico-jurídico. O que se deve frisar é que a prova documental é sempre prova material, pois deve estar gravada em um bem corpóreo. Pondera-se, apenas, que esse suporte material não precisa ser, necessariamente, o papel, admitindo-se também a mídia digital, caso em que se terá um documento eletrônico"[111].

Temos que acrescentar, então, que, atualmente, não só as representações *materiais em sentido estrito* podem ser caracterizadas como documentos ou instrumentos, mas também as *eletrônicas*, conforme prescreve o já referido art. 10 da Medida Provisória 2.200/01.

Segundo J. E. Carreira Alvim e Silvério Luiz Nery Cabral Junior,

> "O documento eletrônico é, assim, um documento comum, com a peculiaridade de estar gravado em meio magnético, ou seja, os documentos eletrônicos somente se diferenciam dos documentos tradicionais em suas peculiaridades técnico-informáticas"[112].

Acrescentam também que

> "Se documento, em sentido lato, é o registro de um fato, o documento físico é o registro de um fato inscrito em meio físico a ele inseparavelmente ligado. Já o documento eletrônico não se prende ao meio físico em que está gravado, possuindo autonomia em relação a ele. O documento eletrônico é, então, *uma sequência de bits que, traduzida por meio de um determinado programa de computador, seja*

---

[111] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 32-33.

[112] ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL Junior, Silvério Luiz Nery. **Processo Judicial Eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008, p. 43.

representativa de um fato. Da mesma forma que os documentos físicos, o documento eletrônico não se resume em escritos: pode ser um texto escrito, como também pode ser um desenho, uma fotografia digitalizada, sons, vídeos, enfim, tudo que puder representar um fato e que esteja armazenado em um arquivo digital"[113].

Sintetiza Ricardo L. Lorenzeti que um "documento eletrônico é qualquer documento gerado ou arquivado em computador (pode ser um documento como uma carta, um contrato, um testamento ou uma imagem"[114].

Embora isso possa causar certa estranheza a uma sociedade que nasceu e cresceu sob o império do papel, deve-se considerar, como faz Patricia Peck Pinheiro, que

> "... o papel, em última análise, é nada mais que uma tecnologia também, que passou a permitir, como um tipo de suporte físico, que a manifestação de vontade ficasse mais claramente evidenciada entre as partes de uma relação. A problemática da substituição do papel, no entanto, é mais cultural que jurídica [...].[115]

É bom lembrar também que, no Brasil, desde 1968, admite-se que microfilmes têm o mesmo valor legal dos "documentos originais" em juízo ou fora dele, dispondo o art. 1° da Lei Federal 5.433/68:

> "Art. 1° É autorizada, em todo o território nacional, a microfilmagem de documentos particulares e oficiais arquivados, êstes de órgãos federais, estaduais e municipais.
>
> § 1° Os microfilmes de que trata esta Lei, assim como as certidões, os traslados e as cópias fotográficas obtidas diretamente dos filmes produzirão os mesmos efeitos legais dos documentos originais em juízo ou fora dele".

---

[113] Idem, ibidem.
[114] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 127.
[115] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital.** 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 149.

A forma de emissão de cópias, traslados e certidões extraídas de microfilmes, bem assim a autenticação desses documentos, para que possam produzir efeitos legais, em juízo ou fora dele, encontra-se regulada no Decreto nº 1.799, de 30 de janeiro de 1996.

No âmbito processual, já temos, desde 1999, regramento legal disciplinando a utilização de documentos eletrônicos para a prática de atos processuais. Trata-se do chamado "sistema de peticionamento eletrônico", previsto na Lei 9.800/99, que dispõe sobre a remessa de petições e documentos aos órgãos judiciais, por meios eletrônicos, como o fax e o *e-mail*.

O aspecto nuclear da questão acerca do documento eletrônico, como defende Antonio Terêncio G. L. Marques, é a mudança de foco, porque o documento eletrônico privilegia o pensamento ou o fato que se quer perpetuar, e não a coisa corpórea em que estes são materializados[116].

Daí dizer este autor que

> "O documento físico pode continuar sendo definido como uma coisa representativa de um fato, ou seja, é o registro de um fato inscrito no meio físico e a ele atrelado de modo indissociável. No concernente ao documento eletrônico, uma vez que não se prende ao meio físico em que está gravado, possuindo autonomia em relação a ele, nada mais representa que uma sequência de *bits* que, traduzida por meio de um determinado programa de computador, seja representativo de um fato"[117].

E prossegue asseverando que

> "Desta forma, percebe-se que os documentos eletrônicos possuem os mesmos elementos que um documento escrito em suporte de papel, contendo, entretanto, os seguintes aspectos: a) constam em suporte material (disquete, circuitos, chips de memória, re-

---

[116] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 125.
[117] Idem, p. 127.

> des); b) contêm uma mensagem, que está escrita em linguagem convencional de dígitos binários ou *bits*, entidades magnéticas que os sentidos humanos não podem perceber diretamente; c) estão escritos em um idioma ou código determinado; e d) podem ser atribuídos a uma pessoa determinada com a qualidade de autor, mediante uma assinatura digital ou chave eletrônica"[118]

Pois bem. Como aponta Edilberto Barbosa Clementino, deve-se revestir de certeza "quanto à autenticidade e à integridade dos documentos eletronicamente produzidos, bem como garantir sua proteção contra o acesso indiscriminado"[119].

A autenticidade tem a ver com a comprovação da autoria, e a integridade com a proteção contra sua alteração posterior.

Como acrescenta Antonio Terêncio G. L. Marques,

> "... a autenticidade implica a autoria identificável, a possibilidade de se identificar, com elevado grau de certeza, a autoria da manifestação de vontade representada no documento digital [...] Geralmente, o que demonstra a paternidade, a autoria de um documento tradicional é a assinatura lançada no suporte material, em se tratando de documento eletrônico, é a assinatura digital que tem a função de autenticação"[120].

Já no que concerne à integridade, assevera o mesmo que autor que

> "... a integridade do documento consiste em ter segurança para saber se as mensagens enviadas coincidem, ou não, com as mensagens recebidas, pondo em pauta o tema do corrompimento das informações durante a sua transmissão. Vale dizer: a integridade ou veracidade, para servir de suporte probatório, o documento eletrônico não pode ser passível de alteração, ou seja, não

---

[118] Idem, ibidem.
[119] CLEMENTINO, Edilberto Barbosa. **Processo judicial eletrônico**. Curitiba: Juruá, 2008, p. 95.
[120] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet.** Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 133.

pode ser modificado após sua concepção, quando é transmitido do emissor para o receptor, nem tão pouco, quando armazenado; e se for alterado, que seja identificável com métodos e técnicas apropriadas"[121].

Além disso, inclusive por expressa proteção constitucional à intimidade e a vida privada, constante do art. 5°, inciso X da Carta Maior, no âmbito do processo eletrônico, o acesso aos dados devem circunscrever-se ao juiz e às partes em litígio[122], nas situações em que ocorrer necessidade de sigilo e nos casos de segredo de justiça, aspecto, aliás, que vem contemplado no art. 11, § 6°, da Lei 11.419/06, nestes termos:

> "§ 6° Os documentos digitalizados juntados em processo eletrônico somente estarão disponíveis para acesso por meio da rede externa para suas respectivas partes processuais e para o Ministério Público, respeitado o disposto em lei para as situações de sigilo e de segredo de justiça".

Ao menos com relação aos requisitos de autenticidade e integridade, afirma Edilberto Barbosa Clementino que

> "... a infra-estrutura de Chaves Públicas (ICP) garante tanto a autenticidade quanto a integridade dos Documentos eletronicamente produzidos, mediante a utilização de Chaves Assimétricas, que consubstanciam forma bastante confiável de controle, pela utilização de complexa criptografia"[123].

É do mesmo sentir Antonio Terêncio G. L. Marques, para quem os avanços tecnológicos atuais permitem vislumbrar nos documentos eletrônicos o atendimento aos requisitos da integridade, inalterabilidade, veracidade e exatidão[124].

---

[121] Idem, p. 135.
[122] CLEMENTINO, Edilberto Barbosa. **Processo judicial eletrônico**. Curitiba: Juruá, 2008, p. 98.
[123] Idem, p. 96.
[124] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 131.

Este autor também se refere ao requisito da perenidade[125] do conteúdo que um documento eletrônico deve proporcionar, o qual diz respeito aos meios técnicos de perpetuação do documento, através das várias modalidades de *backup* hoje disponíveis.

Cabe apontar, ainda, com relação aos documentos produzidos eletronicamente – e não meramente digitalizados – que, uma vez assinados digitalmente, constituirão *documentos originais,* conforme estabelece o art. 11 da Lei 11.419/06:

> "Art. 11 - Os documentos produzidos eletronicamente e juntados aos processos eletrônicos com garantia da origem e de seu signatário, na forma estabelecida nesta Lei, serão considerados originais para todos os efeitos legais".

Neste passo, peço vênia para discordar de J. E. Carreira Alvim e Silvério Luiz Nery Cabral Junior, os quais averbam que, "no fundo, não existe diferença substancial entre documentos produzidos eletronicamente e documentos digitalizados"[126].

É que um "documento produzido eletronicamente", segundo penso, é aquele forjado exclusivamente no âmbito digital, com assinatura digital. Pense-se, por exemplo, em um contrato elaborado apenas em um processador de textos, sem ser, em momento algum, impresso. Assinado eletronicamente, esse contrato vale tanto quanto um instrumento particular tradicional qualquer, como estabelece, também, o artigo 10, *caput*, da Medida Provisória 2.200-2/01.

Já os documentos digitalizados são cópias dos originais, tanto que o § 1° do mesmo artigo 11 traz regra sobre eles, que seria, então, desnecessária, caso se tratasse da mesma coisa. Aliás, ao dizer que os documentos digitalizados têm a mesma força probante dos originais, a lei está claramente distinguindo-os.

---

[125] Idem, p. 137.

[126] ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL Junior, Silvério Luiz Nery. **Processo judicial eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008, p. 49.

A "digitalização" ou "escaneamento" é feita através do *scanner*, dispositivo ótico de entrada que usa sensores de luz para capturar uma imagem no papel ou algum outro meio, a qual é traduzida em sinais digitais que podem ser processados por *softwares* de reconhecimento de caracteres óticos (OCR) ou *softwares gráficos*[127].

Lembre-se, com Antonio Terêncio G. L. Marques, que

> "... o documento eletrônico ou o ciberdocumento é enquadrado na categoria dos documentos indiretamente representados, pois não há dele uma percepção sensorial imediata. O conhecimento de declaração representada no documento depende de recurso eletrônico, ou seja, o efeito representativo dar-se-á somente após a utilização de outro objeto apto a permitir a sua leitura, como por exemplo, a fita magnética, disquete, CD-ROM, etc."[128].

Averba também Leonardo Netto Parentoni que

> "Note-se, apenas, que a certificação digital de um documento eletrônico é válida apenas para o arquivo digital. A versão impressa do documento precisa ser autenticada pelas vias habituais"[129].

As "vias habituais" referidas pelo autor são as autenticações por notários.

A arguição de falsidade de documento produzido eletronicamente, que é considerado original para todos os efeitos, deve ser processada eletronicamente. Na verdade, e quanto a esse aspecto assiste razão a J. E. Carreira Alvim e Silvério Luiz Nery Cabral Junior, a arguição de falsidade desses documentos só poderá se basear em falsidade da assinatura, aduzindo esses autores que

---

[127] Idem, p. 17.

[128] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 129.

[129] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 71.

"Registre-se, por oportuno, que, quando um documento é assinado eletronicamente pelo uso de criptografia assimétrica, a arguição de falsidade só poderá ser baseada em 'falsidade de assinatura', porquanto a adulteração do conteúdo do documento é inviável, vez que faz perder o vínculo entre este e a assinatura. Em tais circunstâncias, o documento eletrônico com assinatura eletrônica é dotado de um maior grau de confiabilidade que o próprio documento tradicional. Isto porque o próprio *software* de criptografia, ao conferir a assinatura, acusa que o documento adulterado não corresponde a ela, enquanto o documento tradicional necessita de um exame pericial para constatar eventual alteração"[130].

Prosseguem logo após, asseverando que

"Se vier a ser arguido que a chave pública não é autêntica, a hipótese se assemelha à prevista no art. 389, II, do CPC - contestação de assinatura do documento -, caso em que o ônus da prova é daquele que produziu o documento eletrônico, a quem cabe provar a autenticidade da chave pública que afirma ser do suposto signatário, com a qual vai se conferir a assinatura digital. De outro lado, se houver arguição de apropriação e uso indevido da chave privada verdadeira, o ônus da prova competirá igualmente a quem alegar esse fato. No particular vigora a máxima *onus probandi incumbit ei qui dixit, non ei qui negat*"[131].

Tanto é assim que o § 1° do art. 11 aponta expressamente que, com relação aos documentos digitalizados, pode ocorrer adulteração antes ou durante o processo de digitalização, razão pela qual a arguição de falsidade deverá seguir o procedimento tradicional previsto nos artigos 390 e seguintes do Código de Processo Civil, realizando-se perícia no documento original.

---

[130] ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL Junior, Silvério Luiz Nery. **Processo judicial eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008, p. 49.
[131] Idem, p. 50.

É por isso que há a determinação constante do art. 11, § 6°, da Lei 11.419/06:

> "§ 3° Os originais dos documentos digitalizados, mencionados no § 2° deste artigo, deverão ser preservados pelo seu detentor até o trânsito em julgado da sentença ou, quando admitida, até o final do prazo para interposição de ação rescisória".

Reputo muito oportuna a observação de Edilberto Barbosa Clementino, portanto, com relação aos documentos meramente digitalizados, averbando que

> "Finalmente, no que diz respeito ao princípio da boa-fé, seria juridicamente mais segura a aceitação tão-só dos documentos digitalizados autenticados por um cartório extrajudicial que dispusesse da tecnologia adequada"[132].

Com relação aos documentos produzidos eletronicamente, não há, também, que se falar em reconhecimento de firma, como estabelecido no artigo 369 do Código de Processo Civil, posto que o fim colimado por esse ato notarial é plenamente alcançado pela assinatura digital. E problemas advindos da datação do documento (art. 370 do CPC) também restam superados quando este for produzido eletronicamente, já que a assinatura eletrônica já traz em seu bojo o chamado "carimbo de tempo", que fixa a data em que ela foi feita.

Para Edilberto Barbosa Clementino, na verdade,

> "... a evolução da informática hoje gera credibilidade nos documentos eletrônicos, em certa medida até mais do que nos documentos tradicionais em papel, haja vista que estes podem mais facilmente ser falsificados por hábeis técnicos (materialmente falsos) ou produzidos em desacordo com a realidade (ideologicamente falsos)"[133].

---

[132] CLEMENTINO, Edilberto Barbosa. **Processo judicial eletrônico**. Curitiba: Juruá, 2008, p. 177.
[133] Idem, p. 96.

Não custa trazer à colação, também os artigos 332 e 334 do Código de Processo Civil:

> "Art. 332 - Todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, são hábeis para provar a verdade dos fatos, em que se funda a ação ou a defesa.
> Art. 334. Não dependem de prova os fatos:
> [...]
> IV - em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade".

Este último dispositivo deve ser lido em conjunto com o artigo 10 da Medida Provisória 2.200-2/01:

> "Art. 10 - Consideram-se documentos públicos ou particulares, para todos os fins legais, os documentos eletrônicos de que trata esta Medida Provisória.
> § 1° As declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários, na forma do art. 131 da Lei n° 3.071, de 1° de janeiro de 1916 - Código Civil".

Aliás, é bom ter sempre presentes também os objetivos colimados pela Infra-Estrutura de Chaves Pública (ICP-Brasil), que, conforme estampado no artigo 1° da aludida Medida Provisória, pretende

> "... garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, das aplicações de suporte e das aplicações habilitadas que utilizem certificados digitais, bem como a realização de transações eletrônicas seguras".

2.5 A assinatura eletrônica

Maria Helena Diniz define singelamente "assinatura" como o "nome assinado, firma ou rubrica que confirma um

ato ou legaliza o documento"[134].

Fabiele Behrens[135] cita lição de Dinemar Zoccoli, esclarecendo que a origem etimológica de "assinatura" é encontrada no latim *assignare*, que significa *firmar com seu nome ou sinal.* Em latim, aliás, *signum* significa *sinal, marca, símbolo.*

A seu turno, "firmar" provém do latim *firmare*, significando originalmente *tornar seguro, estável, definitivo, fixo.*

Nessa linha de ideias, *assinar alguma coisa* tem o sentido genérico de *apor-lhe um sinal, marca ou símbolo pessoal, com o objetivo de atribuir-lhe estabilidade, confirmando seu conteúdo e revestindo-a de segurança.*

Prossegue a autora, aduzindo que

> "Nota-se que o indivíduo, ao assinar, está conferindo segurança a certo documento. O caráter individual carrega o valor de estabilidade e a capacidade de assegurar a validade daquele movimento escrito, a assinatura. A sua imutabilidade permite impingir a capacidade de verificação e ratificação, confirmando como verdadeiro e realizado a próprio punho"[136].

Do magistério de Ricardo L. Lorenzeti colhemos que a "assinatura é um meio de vincular um documento ao seu autor", e que

> "... em sentido amplo, a assinatura é qualquer método ou símbolo usado por uma parte com a intenção de vincular-se ou autenticar um documento", acrescentado que "as técnicas podem ser variadas: a assinatura hológrafa, a assinatura manual transformada em carimbo, a assinatura manual digitalizada, o código em cartão de crédito, a chave na criptografia"[137].

---

[134] DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico.** V. 1. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 348.
[135] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos**. Curitiba: Juruá, 2007, p. 43.
[136] Idem, ibidem.
[137] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 102.

Leonardo Netto Parentoni cita interessante lição de Davi Monteiro Diniz, segundo a qual

> "... a assinatura a que se refere à lei é um sinal gráfico particular, produzido por tarefa manual, e de tal modo intrínseco à personalidade do sujeito que permitirá identificá-lo entre todos os demais. É de sua essência a ação manual do signatário sobre um objeto corpóreo, uma vez que só assim seus traços únicos poderão se manifestar. Sua aposição causa a presunção de aquiescência quanto à confecção do objeto, bem como de aceitação das declarações ali constantes. A presença da assinatura, pois, identificará o sujeito e o vinculará ao conteúdo do instrumento"[138].

Ao assinar um documento, então, a parte confere-lhe autenticidade, garante a sua integridade e responsabiliza-se pelo conteúdo do documento.

Todavia, não deixa de anotar Ricardo L. Lorenzeti que documento e assinatura "nem sempre se conectam diretamente, pois há documentos não assinados com validade, e há documentos com assinatura não hológrafa"[139], já que existem outras variações de atribuição de autoria, como "as chaves, os selos, as perfurações, a assinatura mecanografada e as etiquetas"[140].

Assim, por exemplo, os vínculos celebrados pelos consumidores com supermercados, bares, cinemas, espetáculos artísticos, transportadores etc., se perfazem apenas com a entrega de tíquetes, bilhetes, passagens e similares.

Como lembra Antonio Terêncio G. L. Marques,

> "... um documento digital não pode, evidentemente, ser assinado como ocorre com o documento físico, cartáceo, já que não há uma assinatura manuscrita do autor. Daí que

---

[138] DINIZ, Davi Monteiro. **Documentos eletrônicos, assinaturas digitais**: da qualificação jurídica dos arquivos digitais como documentos. São Paulo: LTr, 1999, p. 36, apud PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 140.
[139] Idem, p. 129.
[140] Idem, p. 130.

surgiu uma nova forma de assinar esses documentos eletrônicos, através da assinatura digital"[141].

Já fizemos referência alhures que a assinatura eletrônica é definida como

> "Código anexado ou logicamente associado a uma mensagem eletrônica que permite de forma única e exclusiva a comprovação da autoria de um determinado conjunto de dados (um arquivo, um *e-mail* ou uma transação). A assinatura digital comprova que a pessoa criou ou concorda com um documento assinado digitalmente, como a assinatura de próprio punho comprova a autoria de um documento escrito. A verificação da origem do dado é feita com a chave pública do remetente"[142].

Assim, a assinatura eletrônica se mostra compatível com o artigo 219 do Código Civil, que estabelece que "as declarações constantes de documentos assinados presumem-se verdadeiras em relação aos signatários". Diz Leonardo Netto Parentoni que

> "... a assinatura digital produzida em conformidade com as normas da ICP-Brasil (Medida Provisória 2.200-2/01) equivale à assinatura manuscrita, para fins de prova da autoria e integridade de um documento. Assim, os documentos eletrônicos *digitalmente assinados* têm validade idêntica à das peças escritas em papel, com assinatura manuscrita (o destaque é do texto)"[143].

Vale lembrar que a assinatura eletrônica confere ao documento digital atributos de integridade e segurança em alto grau. Isso porque, conforme aponta Antonio Terêncio G. L. Marques,

---

[141] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 166.
[142] Glossário da ICP-Brasil. Disponível em <www.iti.gov.br>. Acesso em 13.5.2009.
[143] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 137.

> "... a assinatura digital tem uma função que permite conservar intacto o conteúdo do documento (a sequência de *bits*) e identificar com precisão caso seja minimamente alterado, assegurando, desta sorte, a autenticidade e a tempestividade"[144].

E o mesmo autor aponta ainda as características da assinatura digital produzida com a técnica de criptografia assimétrica, referida adredemente:

> "... i) autentica o documento e é capaz de gerar consequências jurídicas, pois prova ao destinatário que o subscritor assintou o documento, tornando-o uma manifestação inequívoca da sua vontade; ii) não pode ser falsificada, pois somente o subscritor tem esta chave que lhe permite assiná-lo (esta presunção depende de o autor manter sua chave em sigilo e de acordo com os ditames que forem impostos pela autoridade certificadora; iii) não pode ser usada de novo, pois ela se amolda ao documento em sua essência e, como tal, não pode ser transferida; iv) impede que o documento seja modificado em qualquer de suas características depois de assinado pelo autor, em virtude de se amoldar ao conteúdo existente no momento em que foi aposta ao texto, e v) não pode ser contestada se utilizar um sistema aprovado e estiver com sua certificação válida. Torna-se uma prova de que o signatário marcou o documento"[145].

2.5.1 Assinatura digitalizada e impressão de documento eletrônico

Leonardo Netto Parentoni também chama a atenção para um aspecto importante. Assinatura *digital* não é a mesma coisa que assinatura *digitalizada*. Averba este autor que

---

[144] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 167.
[145] Idem, p. 171.

> "... aquilo que se costuma chamar de 'assinatura' digitalizada, a rigor, não é espécie de assinatura. Trata-se, apenas, da imagem escaneada de uma assinatura manuscrita. É como extrair cópia xerox de uma folha de papel assinada. A característica principal de uma assinatura é conter o traço peculiar de uma pessoa, que permite identificá-la. Na assinatura manuscrita, esse dado perspícuo é o modo como a pessoa escreve, a velocidade, inclinação e sequência de traços. Já na assinatura digital assimétrica, o aspecto distintivo são as chaves pública e privada utilizadas no processo, capazes de conferir característica única ao documento"[146].

Já com relação à impressão em papel de um documento eletrônico, de se observar que a "assinatura digital" não aparecerá na impressão, inviabilizando considerá-lo como original. Penso que, nesta hipótese, sua autenticidade deverá seguir o método tradicional (por notário).

2.5.2 Assinatura eletrônica a rogo

Uma questão que chama a atenção nesse tema é, segundo penso, a *impossibilidade de alguém assinar eletronicamente a rogo de outrem.*

Por primeiro, fixe-se que no âmbito do direito civil, que em grande medida repercutirá no registro imobiliário, a pessoa que não pode ou não sabe *escrever* não pode assinar documentos particulares e nem mesmo escrituras públicas. O problema vai além, então, de saber fazer algum sinal identificar. É necessário que a pessoa saiba *escrever.*

Com relação aos instrumentos particulares em geral, o Código Civil sempre exige que os mesmos sejam assinados, como se vê, por exemplo, dos artigos 320; 654, 1.868, § único; 1.876 e seu parágrafo único.

Já referentemente às escrituras públicas, encontramos

---

[146] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 140.

no artigo 215, § 2º, que "se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo". Deste modo, resta à pessoa que não sabe escrever recorrer a um tabelião de notas, pela via tradicional, até que de outro modo se regulamente a matéria.

Creio, pois, que eventual instrumento feito eletronicamente por pessoa analfabeta, que tenha de algum modo obtido acesso a um certificado digital, terá que ser declarado inválido por não se revestir da forma legal prevista pelo ordenamento jurídico para negócios jurídicos entabulados por pessoas nessas circunstâncias.

2.5.3 Documento com assinatura "em branco"

No mundo físico, por vezes nos deparamos com documentos sem assinatura. Se houve mero esquecimento, no mais das vezes, corrige-se o problema coletando-se a assinatura que faltou.

Pode ocorrer também de documentos em branco estarem assinados para posterior preenchimento. Essa prática, no estágio atual de concepção da assinatura digital, pode ser inviável nos documentos eletrônicos, conforme explica Antonio Terêncio G. L. Marques, esclarecendo que

> "... quanto ao documento eletrônico, não existe a hipótese da assinatura em branco, pois qualquer preenchimento posterior, abusivo ou não, invalidará a assinatura digital. Há uma correlação íntima entre a sequência de *bits* que forma o documento informático, o qual está vinculado com a assinatura eletrônica. Qualquer alteração, mesmo que mínima seja, invalidará a assinatura"[147].

2.5.4 Uso indevido da assinatura eletrônica

Uma séria questão diz respeito à apropriação, por terceiro, da chave privada de alguém. Assim como ocorre no

---

[147] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 139.

mundo físico, o titular de uma chave privada poderia, por exemplo, sofrer coação para assinar digitalmente um documento, contra a sua vontade.

Esse ponto remete normalmente aos defeitos e invalidades dos negócios jurídicos, conforme o regramento constante dos artigos 138 a 184 do Código Civil, mas adverte Antonio Terêncio G. L. Marques que

> "De toda maneira, se um terceiro tiver acesso à chave privada poderá, perfeitamente, subscrever documentos como se fosse seu verdadeiro titular, sem deixar qualquer vestígio. Se, por meios de prova eficazes e válidas, puderem ser demonstrados a apropriação e o uso ilícito da chave privada, deverá o juiz levar tal fato em conta, negando, evidentemente, valor ao documento eletrônico"[148].

Acrescenta também que

> "Observe-se, ainda, por oportuno, o ponto relativo ao ônus da prova, quando a chave pública não for autêntica. Da mesma forma que ocorreria com o documento cartáceo, a arguição de falsidade de assinatura ou inautenticidade de chave pública se basearia na regra fixada no art. 389, inc. II, do Código de Processo Civil. Daí, então, o ônus da prova recai sobre o autor que produziu o documento digital [...]. Por outra vertente, diante da arguição de apropriação e uso indevido da chave privada verdadeira, o ônus da prova recairá a quem alegar esse fato"[149].

---

[148] Idem, p. 140.
[149] Idem, p. 141.

3

"Governo eletrônico" (ou o "Leviatã digital"): a arquitetura *e-PING*

Averba Vladimir Aras que

> "O conceito de 'governo eletrônico' é relativamente novo e diz respeito à participação dos cidadãos na sociedade da informação, decorrente da revolução tecnológica. Entre as inovações que repercutirão em nossas vidas, como a nanotecnologia e a inteligência artificial, destacam-se as empregadas para a difusão, compartilhamento e segurança da informação. Hoje, informação é poder e corresponde a uma verdadeira *commodity*, com valor mensurável no mercado de capitais"[150].

Hugo César Hoeschl acrescenta que

> "... o tema 'governo eletrônico' nasce sob a chancela da multidisciplinaridade. Materializa conexão direta entre aspectos destacados de duas grandes áreas: Sociais Aplicadas (principalmente Direito, Administração e Economia) e Tecnologia (principalmente Engenharia e Informática)"[151].

No nosso direito positivo, no que diz respeito ao direito registral imobiliário, disciplina o artigo 38 da Lei 11.977/09

---

[150] ARAS, Vladimir. "Analfabetos tecnológicos são os náufragos do futuro". In: KAMINSKI, Omar (Org.). **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, p. 121.
[151] HOESCHL, Hugo César. "O que é governo eletrônico?" In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, p. 199.

(a lei que criou entre nós o que vem sendo chamado de "registro eletrônico") que

> "Art. 38 - Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura *e-PING* (*Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico*), conforme regulamento".

Leonardo Netto Parentoni aponta que

> "... a evolução do comércio valorizou os bens incorpóreos, algumas vezes armazenados sob a forma de documentos eletrônicos. Tornou-se necessário, então, que os Estados adotassem políticas públicas de incentivo à utilização dessa nova espécie de documento. No Brasil, há uma política nacional sobre o tema, denominada de *e-government* ou "governo eletrônico", que consiste na oferta, pela Administração Pública, de informações e serviços em meio eletrônico, sobretudo pela Internet"[152].

Conforme consta no portal <www.governoeletronico.gov.br>[153], o "governo eletrônico" tem, como princípio, o desenvolvimento de programas que utilizem as modernas tecnologias de informação e comunicação (TICs) para democratizar o acesso à informação, ampliar discussões e dinamizar a prestação de serviços públicos, com foco na eficiência e efetividade das funções governamentais.

Como lembra Fabiele Behrens, "não se pode negar que o governo eletrônico também pode ser considerado um projeto de inclusão digital"[154].

O "governo eletrônico" utiliza a arquitetura *e-PING*, que estabelece Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico, definindo um conjunto mínimo de premissas, políticas

---

[152] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 21.
[153] Acesso em 8.7.2009.
[154] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos**. Curitiba: Juruá, 2007, p. 134.

e especificações técnicas que regulamentam a utilização da Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), na interoperabilidade de Serviços de Governo Eletrônico, estabelecendo as condições de interação com os demais poderes e esferas de governo, e com a sociedade em geral.

Lembra Antonio Terêncio G. L. Marques que

> "... a Media Provisória [2.200/01] não coibiu o desempenho da função de certificação por outros organismos, que não a ICP-Brasil. Entretanto, embora seja cediço que o mercado tem liberdade para escolher a entidade certificadora que melhor lhe convier, o Governo Federal, através do Decreto 3.996, de 31.10.2001, em seu art.1°, § 1°, dispôs que os serviços de certificação digital a serem prestados, credenciados ou contratados pelos órgãos e entidades integrantes da Administração Pública Federal, deverão ser providos no âmbito da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil"[155].

Uma premissa muito ressaltada é a interoperabilidade. Leonardo Netto Parentoni explica que

> "Há duas espécies de interoperabilidade: a objetiva e a subjetiva. Aquela se relaciona à utilização de um padrão operacional mínimo que permite *compatibilizar os meios materiais e imateriais* que compõem a infra-estrutura, como *softwares, hardwares,* cabos, tipo de voltagem, etc. Diz-se *objetiva* por referir-se aos equipamentos utilizados no procedimento e não aos sujeitos que dele participam. Por outro lado, a interoperabilidade *subjetiva* é um conjunto de princípios e regras que incide sobre os sujeitos que, de um modo ou de outro, se relacionam com essa infra-estrutura, como os órgãos de fiscalização e execução, os usuários, etc."[156].

E prossegue:

---

[155] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet.** Validade e eficácia do documento eletrônico. Curitiba: Juruá, 2008, p. 188.

[156] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 160.

> "Especificamente em relação à ICP-Brasil: *Infra-Estrutura* de Chaves Públicas Brasileira, a interoperabilidade se traduz na adoção de um padrão mínimo que assegure a *compatibilidade* entre as chaves fornecidas pelos órgãos que integram o sistema, bem como entre os diversos *softwares* e *hardwares* utilizados no procedimento. A ICP-Brasil padece dos mesmos vícios que foram apontados anteriormente com relação às infra-estruturas urbanas. Até mesmo os Estados Unidos da América, país sabidamente avançado em matéria de informática e certificação digital, têm tido problemas ao assegurar a interoperabilidade entre as infra-estruturas de chaves públicas criadas pelos diversos Estados-membros da Federação. Neste ponto, o Brasil fez melhor escolha, ao optar por um *modelo nacional* de certificação digital (destaques do texto)"[157].

Os norteadores do sistema são, então, a interconexão, a segurança, os meios de acesso, a organização e o intercâmbio de informações, e as áreas de integração para "governo eletrônico".

Essa questão é técnica, envolvendo questões de alinhamento com a Internet, adoção do XML como padrão primário de intercâmbio de dados, a adoção de navegadores (*browsers*), desenvolvimento de padrão de metadados, escalabilidade, adoção de padrões abertos, seleção e homologação de padrões tecnológicos, auditoria dos processos, protocolos de *e-mails* etc., ficando reservada aos operadores técnicos da área de informática.

Mas deve ficar ressaltado que o sistema a ser utilizado pelo registro imobiliário, para atender ao preceptivo legal acima transcrito, deverá, então, adequar-se aos padrões dessa arquitetura, nos termos do regulamento a ser publicado sobre o tema, buscando, dentre outros aspectos, notadamente a adoção de *softwares livres*, proposição que é um dos maiores recursos estratégicos para a implementação do "governo eletrônico".

---

[157] Idem, p. 163.

Está disponível no portal <www.governoeletronico.gov.br> ampla documentação. Para aprofundamento na matéria, essa documentação traça os fundamentos de concepção, implantação e administração da *e-PING*, relacionando os benefícios esperados com o trabalho, definindo os limites da abrangência da arquitetura *e-PING* e destacando as premissas consideradas e as políticas estabelecidas, e ainda o modelo de gestão da *e-PING*, discriminando responsabilidades, critérios de verificação de conformidade, gestão de mudanças, divulgação e orientação para capacitação; as políticas e as especificações técnicas estabelecidas para todos os componentes de cada um dos segmentos da *e-PING*; trazendo também glossário de termos técnicos referenciados e relação dos integrantes e colaboradores da elaboração da documentação.

Já é o momento de chamar a atenção para o artigo 41 da Lei 11.977/09:

> "Art. 41 - A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento".

Essa questão da disponibilização dos assentamentos registrários ao Governo Federal deverá ser tratada, segundo penso, com muita cautela.

No Documento de Referência *e-PING* 4.0 consta que "A *e-PING* prevê a interação com o setor privado e com o terceiro setor por meio dos mecanismos de Consulta Pública, Solicitação de Comentários e Recebimento de Sugestões".
No meu entender, a utilização dessa base de dados deve ser feita exclusivamente para fins de municiamento do governo para elaboração e execução de suas políticas públicas, no âmbito de sua gestão interna.

Parece-me que o Poder Executivo Federal *não pode disponibilizar esses dados para consulta pública.* Em primeiro lugar porque a publicização indiscriminada, por exemplo,

colocando esses dados na Internet, afrontaria, segundo penso, o direito à privacidade dos titulares de direitos sobre imóveis, revelando de forma ostensiva nome, RG, CPF, endereço de domicílio, valores transacionados e até nome de filhos, dependendo do tipo de registro, o que coloca em risco não apenas a privacidade como até mesmo a segurança e integridade física dessas pessoas. Em segundo lugar porque a atribuição de fornecer certidões, publicizando os assentamentos registrários, é por óbvio dos próprios registradores[158], que não podem ser substituídos nesse mister pelo Executivo Federal.

Lembro que consta expressamente no "Documento de Referência *e-PING* 4.0" que deve haver garantia à privacidade da informação, de sorte que

> "... todos os órgãos responsáveis pelo oferecimento de serviços de e-gov devem garantir as condições de preservação da privacidade das informações do cidadão, empresas e órgãos de governo, respeitando e cumprindo a legislação que define as restrições de acesso e divulgação".

E não é demais lembrar novamente que os registros públicos acabaram recebendo um tratamento em descompasso com as diretrizes gerais da arquitetura *e-PING*, já que a Lei Federal 11.977/09 impôs aos registradores a adesão à arquitetura *e-PING*, muito embora conste do portal do "governo eletrônico", no Documento de Referência *e-PING* 4.0, que essa arquitetura não deveria ser imposta a outros setores da sociedade, que deveriam aderir espontaneamente. A obrigatoriedade recai apenas sobre o próprio Governo Federal, nomeadamente os órgãos da administração direta, Ministérios, Secretarias e outras entidades governamentais da mesma natureza jurídica, ligados direta ou indiretamente à Presidência da República do Brasil, e as autarquias e fundações.

---

[158] Art. 16 da Lei 6.015/73 e art. 13, III, da Lei 8.935/94.

O registro imobiliário, na verdade, está ligado ao Poder Judiciário estadual, a quem cabe outorgar a delegação e fiscalizar os serviços. Daí o Documento de Referência e-PING 4.0 afirmar, em outro lugar, que

> "A adoção da *e-PING* é obrigatória para os órgãos e entidades do governo federal – Poder Executivo. Aos outros Poderes (Judiciário, Legislativo) e outras esferas de governo (estadual e municipal) a adoção é facultativa".

A Lei 11.977/09 não está alinhada com estas premissas, portanto, ao impor o padrão *e-PING* aos serviços notariais e registrais, que estão, como se afirmou, ligados aos Estados-membros, ou mais propriamente ao Poder Judiciário dos Estados-membros. Mas, *lege habemus*.

Enfim, das lições de Vladimir Aras colhemos que

> "Se na incipiente democracia helênica, antes de Cristo, havia a ágora, em que se reuniam as assembléias populares para deliberar sobre o destino da polis, hoje temos a praça eletrônica, ainda em construção no espaço cibernético, onde os cidadãos poderão fiscalizar a Administração Pública e obter serviços públicos sem sair de casa ou do trabalho, mediante o 'governo eletrônico'. [...] A rede mundial de computadores [...] doravante desempenhará o papel de "olhos e ouvidos" da nação sobre as ações e práticas dos governos"[159].

Mais à frente voltarei com mais vagar à questão do Governo não poder expedir certidões notariais e registrais, e enfrentarei a necessária compatibilização entre o direito à publicidade registral-imobiliária e os problemas atinentes à privacidade e à intimidade.

---

[159] ARAS, Vladimir. "Analfabetos tecnológicos são os náufragos do futuro". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 122.

4

A publicidade registral

Em entrevista disponível no portal <www.registradores.org.br>, o professor doutor português Carlos Ferreira de Almeida, a propósito do seu livro intitulado **Publicidade e teoria dos registos**, afirma que "só são eficazes as situações jurídicas que se conhecem"[160].

Ensina o mesmo autor que já os babilônios marcavam a propriedade imobiliária com pedras, nelas transcrevendo o conteúdo do documento aquisitivo, em tábuas de argila, os "kudurru", que significa justamente "limite"[161]. Entre os atenienses, os prédios objeto de hipoteca recebiam tabuletas de pedra, nas quais constavam os nomes do credor e do devedor e a quantia do débito garantido. Em Éfeso, outra cidade grega, os negócios reais eram expostos no Templo de Diana, e os sacerdotes forneciam "certidões" desses atos.

Em Roma, a *mancipatio* e a *in iure cessio* tinham nitidamente elementos embrionários de um sistema registral, e no Egito, sob dominação romana,

> "... para a realização dum acto jurídico de transmissão de propriedade, ou para o estabelecimento de direitos reais de gozo ou hipoteca, tornava-se necessário um

---

[160] Disponível em <www.registradores.org.br>. Acesso em 2.2.2010.

[161] Para os interessados, há um excelente artigo sobre a publicidade registral na Mesopotâmia na Revista de Direito Imobiliário, a saber: POZO, Luis Fernández del. "A publicidade Imobiliária no direito mesopotâmico antigo". Revista de Direito Imobiliário nº 50, jan-jun 2001. São Paulo: RT, 2001.

pedido de autorização a um funcionário (correspondente a um conservador) que detinha os livros fundiários, donde constava a situação jurídica da propriedade. O conservador comunicava ao funcionário competente (uma espécie de notário) se, em face do cadastro, era possível a celebração do acto. Finalmente, com base numa das cópias do documento constitutivo, efectuava-se no livro respectivo o registo daquele acto"[162].

A publicidade com seus caracteres modernos teria começado a desenvolver-se no direito germânico, com os institutos da *traditio* e da *gewere*. O primeiro consistia em um contrato real público pelo qual a propriedade, até então coletiva, era transmitida a um particular. O segundo consistia em um ato executivo de apropriação material. Foi o desenvolvimento histórico desses institutos que levou ao surgimento dos registros imobiliários alemães.

Na França medieval havia o *nantissement*, que consistia na apresentação perante o juiz de documento que comprovava o negócio jurídico, e por ele o magistrado realizava a transmissão da propriedade, sendo que a ata descritiva dessas formalidades era objeto de registro nas chancelarias das cortes feudais[163]. Sem a observância desse procedimento, os negócios imobiliários eram considerados meramente pessoais. A eficácia *erga omnes* dependia do *nantissement*.

Outro sistema utilizado na França (na região da Bretanha) com vistas à publicidade das transações imobiliárias era o *appropriance*. Por ele, o contrato era registrado em uma chancelaria própria. Após o registro fazia-se a entrega real da coisa, na presença de um notário que redigia a respectiva ata. Seguia-se uma proclamação pública por três domingos consecutivos. O oficial que fazia a última proclamação apresentava-se então ao juiz, que em audiência pública declarava o bem devidamente adquirido[164].

---

[162] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registos.** Coimbra: Almedina, 1966, p. 120-4.
[163] Idem, p. 126.
[164] Idem, ibidem.

Desde esses antigos esforços para dar publicidade às transações reais imobiliárias até a construção dos modernos sistemas registrais, que tiveram origem no direito germânico[165], vemos que o cerne, o ponto nuclear, a própria razão de existir do registro imobiliário é justamente publicizar as situações jurídico-reais relativas a bens imóveis, em ordem a proporcionar à coletividade acesso amplo e seguro à informação que dê a conhecer o *status juris* da propriedade imobiliária, em ordem a que qualquer interessado possa "tirar conclusões seguras acerca das situações jurídicas pessoais ou reais"[166].

Não estamos aqui a falar, é claro, da publicidade comercial, que visa atrair consumidores para uma marca ou ideia. A publicidade em sentido jurídico, ensina Manuel Amorós Guardiola, significa "la actividad que tiene por finalidad manifestar un hecho, acto o situación jurídica y que crea la posibilidad de que esse objeto publicado sea conocido por todos", ou ainda, e aqui invocando lição de Corrado,

> "... la publicidad en sentido técnico jurídico es el conjunto de medios jurídicos dispuestos por el legislador con la finalidad de hacer manifiestas situaciones jurídicas privadas de interés común de todos los ciudadanos que pudieran ser beneficiados o perjudicados por la constitución, modificación o extinción de tales situaciones"[167].

Em sentido jurídico, portanto, a palavra "publicidade" pode ter uma ampla aplicação em diversas áreas do direito, como no direito constitucional, no direito administrativo e no direito processual.

O que nos interessa aqui é estudar a aplicação da publicidade em sentido jurídico ao direito registral-imobiliário, e ainda assim, limitando mais ainda meu campo de inves-

---

[165] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución**. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p.113.
[166] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registos.** Coimbra: Almedina, 1966, p. 22.
[167] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución**. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p. 23.

tigação, vou me deter especificamente na "publicidade formal", que é aquela que se ocupa do modo específico de dar a conhecer determinada situação jurídica. Isto porque, no âmbito do direito registral-imobiliário, podemos nos referir à publicidade em sentido "material" e "formal". Em sentido material, podemos estudar os efeitos substantivos da publicidade registral imobiliária, relativos à própria constituição, declaração, modificação ou extinção dos direitos incidentes sobre o imóvel. Sobre esse tema, nesse momento, não me deterei com mais vagar, ainda que a ele faça referências breves no decorrer deste trabalho.

Observo que a "publicidade registral" está intimamente ligada ao *princípio da segurança jurídica*, que é a pedra angular de todo o ordenamento jurídico e, em especial, do direito das coisas e do direito dos contratos.

As pessoas precisam sair de suas casas para trabalhar sabendo que as coisas acontecerão como de ordinário acontecem, sem grandes rupturas, ou ao menos sem rupturas feitas com inobservância das regras previamente estabelecidas.

Sem essa expectativa de que ao final do dia obterei o fruto do meu trabalho, e que ele será protegido pela coletividade (o Estado, em nosso sistema atual), teríamos a instalação de um caos que inviabilizaria a própria condição do ser humano em sociedade. É por isso que Denis Lerrer Rosenfield bem aponta que

> "... deve, portanto, o Estado assegurar os bens físicos e intangíveis das pessoas, de modo que possam conservar suas vidas, gozando do usufruto do seu trabalho e prosperando na aquisição de seus bens, de suas propriedades. A segurança jurídica significa a proteção dos bens e da propriedade"[168].

E o princípio da publicidade está indissociavelmente li-

---

[168] ROSENFIELD, Denis Lerrer. **Reflexões sobre o direito à propriedade.** Rio de Janeiro: Elsevier, 2008, p. 140.

gado à segurança jurídica, apontando Manuel Amorós Guardiola que "la certeza es un presupuesto necesario de las relaciones jurídicas"[169], e evidentemente o clandestino e o oculto conspiram contra essa necessidade de certeza.

No que diz respeito à propriedade e ao tráfego imobiliário, disponibilizar uma publicidade eficaz é indispensável para que os atores sociais possam decidir se vão celebrar determinado negócio jurídico, tendo por objeto um imóvel, razão pela qual Angel Cristóbal Montes assevera que o mecanismo publicitário registral imobiliário

> "... há de configurar-se logicamente como instrumento que possibilite aos interessados a aquisição do conhecimento das situações e fatos publicados, possibilidade que as legislações configuram, inclusive, como um direito subjetivo dos particulares"[170], acrescentando que, do ponto de vista jurídico, "deve-se entender por publicidade o sistema de divulgação dirigido a tornar cognoscível a todos determinadas situações jurídicas, para a tutela dos direitos e a segurança do tráfico"[171].

No dizer de Walter Ceneviva, a publicidade registrária cumpre tríplice missão:

> "... a) transmite ao conhecimento de terceiros interessados ou não interessados a informação do direito correspondente ao conteúdo do registro, excetuados apenas os sujeitos ao sigilo; b) sacrifica parcialmente a privacidade e a intimidade das pessoas, informando sobre bens e direitos seus ou que lhes sejam referentes, a benefício das garantias advindas do registro; c) serve para fins estatísticos, de interesse nacional ou de fiscalização pública"[172].

---

[169] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución**. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p. 161.
[170] MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005, p. 16.
[171] Idem, ibidem.
[172] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 38.

E o melhor meio até hoje adotado para tornar efetiva a publicidade imobiliária foi pela organização de registros imobiliários, já que, como assevera Denis Lerrer Rosenfield,

> "... se não há um registro de imóveis confiável ou, se existente, este é simplesmente desconsiderado, cria-se um ambiente de insegurança jurídica, em que os contratos perdem a sua validade [...] Desta maneira, a vida econômica perde um dos seus pilares de sustentação. As fraudes se multiplicam, os créditos se tornam mais caros, os juros sobem e os investimentos diminuem. As operações se tornam mais onerosas, por riscos maiores, a confiabilidade das instituições diminui e os agentes econômicos ficam mais cautelosos, senão reticentes, em seus investimentos"[173].

Acrescenta Manuel Amorós Guardiola que

> "... la mayor o menor seguridad del tráfico está precisamente en función de la publicidad. Toda la evolución histórica de la publicidad inmobiliaria es una lucha por alcanzar la seguridad del tráfico y por superar el secreto o el carácter privado de los actos y negocios relativos a bienes inmuebles, hasta alcanzar una publicidad legitimadora o constitutiva"[174].

Diz ainda o mesmo autor que foi

> "... la búsqueda de instrumentos más perfectos de publicidad" que conduziu à instituição dos registros públicos, que "son la forma de publicidad preferida por los ordenamientos jurídicos en los dos últimos siglos"[175].

A publicidade é "como uno de los tesoros más preciosos de la madurez del espírito jurídico", e não foi fruto

---

[173] ROSENFIELD, Denis Lerrer. **Reflexões sobre o direito à propriedade.** Rio de Janeiro: Elsevier, 2008, p. 94.
[174] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución**. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p. 27.
[175] Idem, p. 121.

de uma mente individual, mas de um amplo e longo desenvolvimento histórico[176], já que "todas las legislaciones han sentido la necesidad de prevenir a los terceros consiguiendo que sea conocida por ellos la formación o la existencia de un determinado derecho real"[177].

Publicizado o *status juris* da propriedade imobiliária, há presunção de conhecimento por parte de toda a coletividade, porque sobre cada interessado recai o "ônus geral de diligência no conhecimento"[178], sendo que a "falta grosseira de diligência" em conhecer o conteúdo do registro enseja culpa grave[179].

E temos aqui não apenas o "ônus de conhecer", mas também o "ônus de dar a conhecer", ou, noutro dizer, o ônus que recai sobre o adquirente de qualquer direito imobiliário de publicizá-lo, dever jurídico estampado entre nós no artigo 169 da Lei de Registros Públicos, que determina que o registro é "obrigatório", e não mera faculdade do interessado.

Precisa a lição de Carlos Ferreira de Almeida, que averba que

> "A actividade dirigida ao conhecimento não é deixada pela lei entregue à vicissitude do acaso ou ao capricho individual. A protecção de terceiros, o princípio da boa fé no contacto das pessoas e circulação dos bens só é possível desde que haja efectiva possibilidade de os sujeitos de direito serem conhecedores dos actos que os possam afectar. O direito moderno faz assim recair sobre as pessoas deveres ou ônus de dar a conhecer, com as correspondentes sanções ou prejuízos para a falta de sua observância"[180].

Assim, todo o sistema existente para regulamentar o registro imobiliário no Brasil, todas as questões atinentes a concurso público para ingresso na atividade, a normatização dessa atividade, a disciplina constante da Lei

---

[176] Idem, p. 36.
[177] Idem, p. 112.
[178] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registos**. Coimbra: Almedina, 1966, p. 36.
[179] Idem, ibidem.
[180] Idem, p. 49.

de Registros Públicos e legislação extravagante que trata do tema etc., tem por objetivo final *publicizar o status juris da propriedade imobiliária,* lembrando que o conceito de publicidade surge por oposição ao de *clandestinidade*, que implica a ocultação, o *desconhecimento*, enquanto a publicidade colima alcançar a difusão e o conhecimento das situações jurídicas, razão pela qual Manuel Amorós Guardiola proclama que "la publicidad es la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general o possibilidad de conocer"[181].

E no caso específico da publicidade registral-imobiliária, José Maria Chico Y Ortiz a define como

> "Aquel requisito que, añadido a los que rodean a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confia en sus pronunciamentos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico"[182].

O mesmo autor esclarece que o grande vetor informativo do registro imobiliário é o princípio da segurança jurídica, e que o *princípio da publicidade* é, na verdade, o grande garantidor desta segurança, de sorte que "la seguridad o protección del tráfico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue", sendo o registro de imóveis "el instrumento técnico o institución pública al servicio del fenómeno publicitario"[183].

E a funcionalidade técnica do registro imobiliário para atender a esse desiderato é bem apontada por Manuel Amorós Guardiola, ao asseverar que

> "... para adquirir esa certidumbre, los particulares pueden emprender averiguaciones – que en algunos casos serán largas, trabajosas y costosas -. Pero el Estado,

---

[181] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución.** Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p.156.
[182] ORTIZ, José Maria Chico Y. **Estudios sobre derecho hipotecário.** 2ª ed. Tomo I. Madrid: Marcial Pons, 1989, p. 264.
[183] Idem, p. 267.

> para satisfacer esa necesidad de certidumbre, organiza la publicidad. A través de la publicidad se hacen innecesarias las averiguaciones. El Estado hace público esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las más diversas relaciones jurídicas. Pero de poco valdría esa organización estatal de la publicidad si los datos que ofrece no tienen garantía de autenticidad, y no puede depositarse en ellos la plena confianza de los interesados. De ahí que la publicidad exija, de un lado, control, y de otro, selección. Antes de ofrecerse a los particulares, los datos han de someterse a un control sobre su realidad y su legalidad. También han de ser seleccionados, tamizados: sólo los actos que afectam a terceros han de ser publicados; los demás, o no interesan, o no deben ser publicados"[184].

Entre nós, enfatiza Maria Helena Diniz que

> "... a deslocação do domínio de uma pessoa para outra carece de uma manifestação visível, de um sinal exterior, que ateste e afirme aquele ato diante da sociedade, de sorte a prevenir fraudes que a má-fé e uns, protegida pela clandestinidade, pode preparar em prejuízo da boa-fé de outros"[185].

Por isso que, pontifica José Maria Chico Y Ortiz, o Registro, como meio, e a publicidade, como fim, produzem uma consequência formidável, que "es la iliminación de la excusabilidad de la ignorancia"[186].

4.1 Publicidade material e publicidade formal

A publicidade registral imobiliária pode ser vista sob os aspectos *material* e *formal*. Sob o ponto de vista *material*, a

---

[184] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución.** Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p. 161.
[185] DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registro de imóveis.** 6ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 28.
[186] ORTIZ, José Maria Chico Y. **Estudios sobre derecho hipotecário.** 2ª ed. Tomo I. Madrid: Marcial Pons, 1989, p. 269.

seu turno, podemos falar em uma dimensão *positiva* e uma dimensão *negativa*.

A dimensão positiva da publicidade material postula que o conteúdo do registro se presume exato, ainda que esta presunção seja *juris tantum*. É o que chamamos de *princípio da legitimação*. Contudo, na realidade, contraposto ao princípio da legitimação, temos em alguns países a adoção do *princípio da fé pública registral*. A diferença de um para o outro é que este último gera *presunção jure et de jure* do registro. Os sistemas de registro mais avançados o adotam, embora no Brasil, país de dimensões continentais e com muita desigualdade regional, sem um cadastro territorial que funcione efetivamente, reconheça-se ser prematuro adotá-lo para todas os negócios jurídico-reais, embora, talvez, já fosse possível sua adoção para algumas modalidades mais relevantes, como os condomínios e loteamentos, para aumentar o grau de segurança jurídica dos consumidores-adquirentes destes empreendimentos.

Em sua dimensão *negativa*, a publicidade material postula que quem contrata confiando no conteúdo registral não pode ser penalizado. Este aspecto também sofre muitas exceções no Brasil, onde, infelizmente, ao custo da segurança jurídica e mesmo da paz social, setores da doutrina e da jurisprudência preferem prestigiar o oculto, o clandestino, o adquirente que não registra seu título, não paga os impostos respectivos, não cumpre a função social da propriedade imobiliária, mantendo-a à margem do mundo jurídico.

Já o aspecto *formal* da publicidade registral-imobiliária tem a ver com a sua concretude ou materialização, que se dá por um documento: a certidão do registro[187], razão pela qual Carlos Ferreira de Almeida considera o registro como o "modelo mais perfeito de publicidade, o único que permite alcançar os objetivos em vista da protecção de terceiros e segurança das relações jurídicas"[188].

---

[187] E também pela "informação", como veremos adiante.
[188] Idem, p. 57.

Isto porque, como bem lembra José Maria Chico Y Ortiz, a publicidade é composta por dois grandes elementos, que são o conhecimento ou informação, mais a possibilidade de sua *difusão*[189]. O mesmo autor, forte no magistério de Diez Picazo, diz que

> "... la labor protectora que el Registro de la Propriedad ejerce sobre el tráfico jurídico, consolidando las situaciones jurídicas que publica (publicidad material), no sería completa y perdería mucha eficacia si no se pudiese acreditar el estado jurídico de los inmuebles fuera del Registro de la Propriedad. La "publicidad formal" consiste, pues, en la cognoscibilidad potencial del contenido del Registro para todos los que puedan estar interesados en ello y en los medios utilizados para convertir em actual dicha posibilidad de conocimiento, así como mostrar e incluso probar fuera del Registro el contenido del mismo en un momento determinado"[190].

É bom observar que a publicidade formal, contudo, nada tem a ver com a eficácia do registro propriamente dito, que constitui, declara, modifica ou extingue direitos sobre imóveis. A eficácia do registro decorre dele mesmo, de *per si,* quer tenha ou não sido publicizado formalmente. O registro é público ainda que não tenha sido consultado.

A publicidade formal, ainda segundo Chico Y Ortiz[191], atende a uma tríplice finalidade: a) é o meio para o próprio titular averiguar o *status juris* dos bens imóveis e direitos sobre eles incidentes; b) é o meio para demonstrar a terceiros que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de ônus ou encargos, ou apontar que existe este ou aquele outro direito, e c) é o meio que permite verificar eventual discrepância entre a realidade jurídica extrarregistral e o conteúdo dos livros do registro.

---

[189] ORTIZ, José Maria Chico Y. **Estudios sobre derecho hipotecário**. 2ª ed. Tomo I. Madrid: Marcial Pons, 1989, p. 263.
[190] Idem, p. 1937.
[191] Idem, p. 1938.

4.2 Publicidade direta e publicidade indireta

Lembre-se de que em princípio o interessado não tem acesso direto ao acervo da serventia. Sua possibilidade de dele tomar conhecimento é pela via indireta da certidão. Sobre isso aduz Afranio de Carvalho, quanto ao interessado, que

> "... não lhe assiste sequer a faculdade de "ver" o assento que lhe diz respeito no livro próprio, visto como o registrador não é obrigado a mostrar-lhe, mas apenas a fornecer-lhe informações (art. 16)"[192].

É por isso que Maria Helena Leonel Gandolfo explica que "a publicidade pode ser verbal ou escrita. Assim, o oficial tem obrigação de fornecer às partes as informações que lhe forem solicitadas, e também de expedir certidões quando requeridas"[193], acrescentando Walter Ceneviva que "obrigação das que mais caracterizam o trabalho do oficial de registro é a de transmitir publicidade independentemente de maiores exigências formais"[194].

Nem sempre foi assim. Ao tempo da vigência da Lei nº 4.827 de 7 de fevereiro de 1924, Filadelfo Azevedo explicitou que havia direito de consulta direta aos assentamentos da serventia, nestes termos:

> "A última palavra no assunto deu-a recentemente o Conselho Supremo da Corte de Apelação do Distrito Federal (*Rev. de Direito*, v. 62, p. 331) determinando ao oficial de protesto de letras que, sem indagar o interesse do requerente, fornecesse as certidões, mesmo em termos gerais, sobre os títulos protestados, em vista de não admitir limitações o princípio da publicidade, base da formação dos registros públicos e não tendo ainda a falta de certidões o poder de evitar

---

[192] CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis.** Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 219.
[193] GANDOLFO, Maria Helena Leonel. "Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois". *Revista de Direito Imobiliário nº 33*, jan-jun 94. São Paulo: RT, 1994.
[1934] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 38.

a publicidade que o exame direto dos livros evidentemente acarreta. É uma peça deveras notável esse julgado, em que o seu egrégio relator, o desembargador Montenegro, esmiuçou a questão da publicidade: 'os registros públicos são arquivos oficiais destinados a salvaguardar a autenticidade de direitos, cujos títulos, ou atos jurídicos de que provém, exarados nos competentes livros a cargo de oficiais privativos, seus respectivos assentos consideram-se instrumentos específicos de publicidade, por eles transmitidos a terceiros, fim primordial da sua instituição'. 'As inscrições dos títulos nos registros públicos, como sinal exterior, ou meio legal de publicidade, em garantia dos direitos em relação a seus titulares e à validade dos seus efeitos, relativamente a terceiros têm precisamente em vista – prevenir fraudes que a má fé de uns, protegida pela clandestinidade pudera preparar em prejuízo da boa-fé de outros (Lafaiete – op. cit. § 43)'. 'Publicidade *absoluta*, a do sistema da nossa legislação, tendo por objetivo e intuito a honestidade das transações e ampara o crédito em geral; como em França os registros são feitos para ficar à disposição do público e pelo pedido de certidões não estão os que neles têm interesse à mercê dos oficiais.' 'O direito de examinar os livros dos registros e o de pedir certidões dos atos inscritos tem a presunção legal do interesse legítimo, que dispensa a sua justificativa (*Provimentos*, vol. III, p. 27 a 36)'"[195].

Também o Decreto nº 4.857, de 9 de novembro, previa no seu artigo 19:

"Art. 19 - Os oficiais, bem como as repartições encarregadas dos registos serão obrigados:
1° - A passar as certidões requeridas;
2° - A mostrar às partes, sem prejuízo da regularidade do serviço, os livros de registo, dando-lhes, com urbanidade, os esclarecimentos verbais que puderem".

---

[195] AZEVEDO, Filadelfo. **Registros públicos.** Lei nº 4.827 de 7 de fevereiro de 1924 (Comentário e Desenvolvimento). Rio de Janeiro: Litho-Typo Fluminense, 1924, p. 155.

Mas Miguel Maria de Serpa Lopes, em seu conhecido "tratado" sobre o citado decreto, já apontava os inconvenientes do sistema de consulta direta aos livros do acervo da serventia, tais como abusos resultantes de injustificadas curiosidades, perigo de dilacerações dos livros pelo manuseio frequente e até mesmo de haver alterações no seu conteúdo. Por isso, já àquela época, propunha uma hermenêutica mais restritiva para a possibilidade de consulta direta, adstrita à informação sobre um imóvel determinado ou um ônus especificado, por exemplo, e não consultas amplas e abrangentes de todos os livros para pesquisa, o que equivaleria à verdadeira devassa do acervo. Pedidos indeterminados, para ele, sem indicação precisa da informação que se pretendesse colher, não deveriam ser deferidos pelo registrador. Vale a pena conferir os termos de decisão por ele proferida em caso concreto:

> "A propósito do exame de livros no cartório, regulado pelo art. 19, proferimos a seguinte decisão: 'I - O art. 19, do Decreto nº 4.857, de 1939, traçando as normas relativas à publicidade dos Registos Públicos, em geral, tornou os Oficiais, bem como as repartições encarregadas de registos, obrigados 'a mostrar às partes, sem prejuízo da regularidade do serviço, os livros de registo, dando-lhes, com urbanidade, os esclarecimentos que pedirem'. Essa disposição, porém, não pode ser entendida num sentido amplo, absoluto, mas deve de ser interpretada de acôrdo com a sua própria finalidade. Consoante o título do próprio capítulo, onde está inserta, visa assegurar a publicidade dos registos, o que quer dizer, a divulgação do ato lançado no registo, para que dêle tenha conhecimento o interessado, com maior facilidade e sem nenhum embargo. Assim, qualquer um pode obter as informações do conteúdo dos livros do registo, sem necessidade de justificar o seu requerimento com a prova de um interêsse especial. De dois modos as legislações têm regulado o mecanismo da publicidade: ou faculta o exame direto dos livros, como sucede em alguns países da Europa Central e do Marrocos, ou então o conhecimento é dado por meio indireto, isto é, pela certidão. Entre nós, foram adotados ambos os critérios. O conhecimento de algum ato de re-

gisto, tanto pode ser obtido pelo exame direto nos livros como através de certidão.

II – No caso presente, discute-se a primeira modalidade: o exame direto dos livros. Ora, como acentuamos, nesse particular, o art. 19 tem de ter uma inteligência razoável, consentânea com os seus próprios objetivos. Fôrça é convir que, ao lado de certas vantagens, o exame direto determina grandes inconvenientes, tais como abusos resultantes de injustificadas curiosidades, perigo de dilacerações e mesmo de alterações (GEORGES SOULMAGNOM, **La proprieté immobiliaire et le régime des livres fonciers**, p. 282): Igual inconveniente é assinalado na antiga legislação da Alsácia-Lorena, e PIERRE ROBITAILE (**De la publicité des transmissions de proprietés immobiliaires**), evitando frequentes manuseios. Por conseguinte, quando a lei impõe ao oficial a obrigação de mostrar às partes os livros de registo, subentende-se um interêsse concreto, relacionado com objeto certo, determinado e individuado, e não qualquer proposição vaga e indefinida que, sob a capa de uma investigação, transformaria o direito da parte numa verdadeira correição, uma vasta e desmedida faculdade de inspeção, que a lei atribui e só permite às autoridades judiciárias ou fiscais. Essa a interpretação harmônica com o próprio mecanismo do registo e especialmente o de imóveis. Neste, há o protocolo, o indicador real e o pessoal. Que faculta o art. 19? Que o interessado possa, de pronto, saber a quem pertence à propriedade de determinado imóvel, não um imóvel qualquer, vagamente indicado; que alguém possa se certificar dos ônus que porventura gravem um determinado imóvel. A obrigação de exibição dos livros por parte dos serventuários, se cinge no apresentar ao interessado, não todos os livros para pesquisa, mas o livro onde deve figurar o imóvel por êle indicado, quer sob a base da menção à pessoa do proprietário, por meio do Indicador Pessoal, quer sôbre a base da especificação do imóvel, através do Indicador Real. A publicidade assegurada não pode ser realizada através do registo, mas sim, partindo do objeto da pesquisa, seja uma pessoa, ou seja, um imóvel, e a obrigação do oficial se circunscreve na apresentação do livro, onde se encontra transcrita ou inscrita a situação que se deseja conhecer.

> III – No caso *sub judice*, o pedido é formulado indeterminadamente. Não há indicação do imóvel, não há referência à pessoa do seu proprietário; não pode, assim facultar-se a devassa dos livros do registo, devassa que não se compreenderia, de maneira alguma, e que perturbaria a própria ordem do serviço, dando ao mecanismo da publicidade uma extensibilidade jamais pretendida pelo legislador, uma extensibilidade sem resultados práticos, e que mesmo feriria o bom-senso. Nesta conformidade, indefiro o pedido de fls. 2.
> Rio de Janeiro, 12 de junho de 1942.
> (a.) Dr. *Miguel Maria de Serpa Lopes*"[196]

De fato, franquear ao público em geral manuseio direto dos livros da serventia atenta contra a obrigação do oficial de manter em segurança, permanentemente, os livros e documentos do acervo, respondendo pela sua ordem e conservação (art. 24 da Lei de Registros Públicos).

A lei portuguesa é expressa sobre esse tema, dispondo o art. 105 do "Código de Registo Predial" que

> "... para os efeitos do disposto no artigo anterior [que trata da publicidade via certidão] apenas os funcionários da repartição poderão consultar os livros, fichas e documentos, de harmonia com as indicações dadas pelos interessados".

Sobre isso esclarece Isabel Pereira Mendes que "desapareceu a possibilidade de consulta directa dos livros, por parte dos interessados. Constituiria grave e desnecessário risco facultar ao público as fichas e os documentos [...]"[197]. Entre nós, atualmente, o acesso direto aos livros é reservado à necessidade de perícia, que deve ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora adrede designados, com ciência do titular e autorização do juízo competente (art. 46, parágrafo único, da Lei Federal 8.935/94).

---

[196] LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos.** V. 1. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960, p. 105.
[197] MENDES, Isabel Pereira. **Código do registo predial anotado e comentado.** 15ª ed. Coimbra: Almedina, 2006, p. 380.

A lei 6.015/73, em seu art. 23, também prevê que se houver necessidade de diligências, incluídas diligências "extrajudiciais", que exigirem a apresentação de qualquer livro, devem ser realizadas no próprio cartório. Tais diligências "extrajudiciais" também não me parecem referir-se ao público em geral, mas a outros órgãos da Administração Pública, como Prefeituras Municipais ou agentes do Fisco. Penso que esse entendimento é o que mais se coaduna com outra previsão legal, desta feita constante do art. 30, inciso XII, da Lei Federal 8.935/94, que preceitua ser dever do registrador "facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas".

Por razões de interpretação sistemática, mesmo essas "diligências extrajudiciais" devem ser autorizadas pelo juiz corregedor permanente, em horário previamente designado, sempre atendendo à necessidade de manter a boa ordem do serviço. Observe-se também que são cabíveis estas "diligências extrajudiciais" apenas nas hipóteses que "exigirem a apresentação de qualquer livro", na dicção do art. 23 da Lei 6.015/73. É dizer: aplica-se às hipóteses – raríssimas – em que houver fundada necessidade de consulta direta aos livros, ou, noutro dizer, nas hipóteses em que por uma razão ou por outra a informação desejada não puder ser esclarecida pela via ordinária da certidão.

Contudo, no sistema vigente temos uma exceção prevista no art. 24 da Lei 6.766/79, que permite, segundo penso, a consulta direta ao processo de loteamento (mas não às matrículas dos lotes!), em face deste texto normativo disciplinar que qualquer pessoa pode "examinar" a documentação referente ao loteamento e ao desmembramento:

> "Art. 24 - O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca".

Mas essa regra não se estende aos condomínios e incorpora-

ções, porque a Lei 4.591/64, diferentemente da Lei 6.766/79, prevê que os interessados poderão requerer "certidões" dos respectivos projetos, em seu artigo 32, parágrafo 4º:

> "Art. 32 - § 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada".

No caso da parte final deste artigo, entendo que a "cópia" refere-se à certidão em inteiro teor, sendo, portanto, também uma certidão.

A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo já enfrentou o tema da "consulta direta" aos assentamentos da serventia, em decisão que vale a pena transcrever aqui, com parecer da lavra de Vicente de Abreu Amadei, então juiz auxiliar daquele órgão correcional, proferida no Processo CG 42.249/2005, da Comarca de São José do Rio Preto, em 26 de janeiro de 2005:

> "PUBLICIDADE REGISTRAL - CONSULTA VISUAL E LIVROS
> REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida referente à cobrança de emolumentos pela 'consulta visual (sem extração de cópia) de alguma das matrículas de imóveis' - Distinção entre publicidade direta e indireta, observando que aquela, antes prevista no Decreto nº 4.857/39 (art. 19), não é acolhida pela Lei nº 6.015/73 (art. 16), que, em regra, segue o sistema da publicidade indireta (via certidões e informações, que não se confundem com exibição direta de livros ou fichas) - Consulta prejudicada.
> Íntegra:
> Protocolado CGJ/SP nº 42.249/2005
> REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida referente à cobrança de emolumentos pela 'consulta visual (sem extração de cópia) de alguma das matrículas de imóveis' - Distinção entre publicidade direta e indireta, observando que aquela, antes prevista no Decreto nº 4.857/39 (art. 19), não é acolhida pela Lei nº 6.015/73 (art. 16), que, em

regra, segue o sistema da publicidade indireta (via certidões e informações, que não se confundem com exibição direta de livros ou fichas) - Consulta prejudicada.
Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor Geral da Justiça:
Trata-se de consulta formulada pelo Promotor de Justiça de São José do Rio Preto, Dr. Ary César Hernandez, sobre a legalidade da conduta do 2º Oficial do Registro de Imóveis desta cidade em cobrar emolumentos (R$ 2,53) para toda pessoa que pretende apenas a consulta visual de matrículas, inclusive de advogados.
É o relatório. Opino.
Estivéssemos apenas na esfera de consulta decorrente de dúvida na cobrança de emolumentos, forçoso seria concluir pela atribuição primeira do Juízo Corregedor Permanente, na forma do artigo 29 da Lei estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, encaminhando-se os autos para aquele Juízo, sem conhecimento direto da consulta nesta Corregedoria Geral da Justiça.
Todavia nota-se que a consulta formulada tem como pressuposto situação que extrapola a esfera da mera dúvida sobre a cobrança de emolumentos: noticia-se prática de 'consulta visual (sem extração de cópia) de alguma das matrículas de imóveis' (fls. 02).
Assim, importa saber em primeiro plano se é regular, ou não, essa 'consulta visual de matriculas', ou seja, se pode, ou não, o oficial registrador apresentar as próprias fichas de matrículas, para que interessados em informações as leiam e as consultem na unidade de serviço.
A resposta, em meu ver, é negativa.
Com efeito, ao tempo do Decreto nº 4.857/39, nos termos de seu artigo 19, a publicidade registraria era não só indireta (via certidões), mas também direta (pela exibição dos próprios livros):
Art. 19. Os oficiais, bem como as repartições encarregadas dos registros serão obrigados:
1) a passar certidões requeridas;
2) a mostrar às partes, sem prejuízo da regularidade do serviço, os livros de registro, dando-lhes, com urbanidade, os esclarecimentos verbais que publicarem'.
No entanto, com o advento da Lei nº 6.015/73, esse sistema de publicidade foi parcialmente alterado, consolidando-se, como regra, apenas a publicidade indireta

(por certidões e informações), como consta em seu artigo 16, não mais havendo previsão legal para a exibição dos próprios livros (ou das fichas que os substituírem):

Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1) a lavrar certidão do que lhes for requerido;

2) a fornecer às partes as informações solicitadas'.

Confira a lição de Walter Ceneviva, que bem distingue 'exibição de livros' de 'informação': 'Informação é simples notícia dada a todo aquele que, tendo interesse no ato jurídico correspondente ao registro, nele figura. Esse entendimento se reforça se comparado o texto atual com o anterior, no qual era permitida a exibição às partes, sem prejuízo da regularidade do serviço, dos livros de registros, dando-lhes o oficial, com urbanidade, os esclarecimentos que pedirem' (**Lei dos Registros Públicos comentada.** 7ª ed. São Paulo: Saraiva, p. 26).

Deste modo, como regra geral, a publicidade registrária se efetiva apenas indiretamente (via certidões e informações), não diretamente (com acesso do interessado aos próprios livros ou fichas que os substituem, ainda que só para leitura ou 'vista' na própria unidade de serviço); só por exceção, diante de expressa previsão legal, admissível a publicidade direta, tal como se colhe no artigo 24 da Lei nº 6.766/79, que assegura o exame direto do 'processo de loteamento e contratos depositados (...) independentemente do pagamento de custas e emolumentos, ainda que a título de busca'.

Essa orientação, aliás, está em sintonia com o princípio de segurança jurídica que, 'ainda mais do que um simples fim, é a plenitude do sistema registral, sua entelé-quia' (...), que 'orienta cada um e todos os atos próprios da função de registro predial' (...), inclusive 'a publicidade que relativamente à inscrição, fundamentalmente, se concede' (Ricardo Dip. "Certidões integrais do registro imobiliário: da prevalência do meio reprográfico". In: **Registro de imóveis** (vários estudos). Ed. Sérgio Fabris, Porto Alegre, 2005, p. 418/419).

Não se pode deixar de ter em conta que, iluminado pelo princípio maior de segurança jurídica, entre os primeiros deveres dos oficiais de registro, consta o de manter em ordem os livros, guardando-os em locais seguros (artigo 30, I, da Lei 8.935/94; artigo 24 da Lei nº 6.015/73), integran-

do-se como cautelas decorrentes desse dever de conservação dois óbices: a) primeiro, o da deslocação dos livros de registros, bem como das fichas que os substituam, para fora da unidade de serviço, salvo mediante autorização judicial (artigo 22 da Lei nº 6.015/73); b) segundo, o da publicação direta ('consulta visual') dos referidos livros e fichas que os substituam (artigo 16 da Lei nº 6.015/73, a contrario *sensu*). Afinal, em ambas as situações (deslocação não autorizada e publicação direta), os livros e as fichas que os substituam estariam expostos aos riscos de dano ou de perda, graves prejuízos ao serviço público delegado.

Não se diga que a falta de publicidade direta poderia importar alguma diminuição à publicidade registrária ou algum risco à transparência dos serviços, pois os oficiais de registro têm fé pública - quer naquilo que certificam, quer naquilo que informam -, e, para verificação da regularidade (inclusive do que publicam com fé pública) estão sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário, que se realiza de ofício ou por provação de qualquer interessado.

Deste modo, impõe-se concluir que, não se admitindo a sistemática de 'consulta visual de alguma das matrículas de imóveis' em serventia predial, uma vez que o sistema de publicidade registrária é, em regra, indireto, por certidão ou informações (que não se confunde com exibição de livros ou fichas), fica automaticamente prejudicada a dúvida referente à respectiva cobrança de emolumentos.

Anota-se, por último, que o oficial registrador pode, para bem informar, extrair cópia da matrícula (sem necessariamente lavrar certidão), o que irá autorizar a cobrança de emolumentos relativos à informação, tal como prevê a Lei estadual nº 11.331/2002, no item 13 da Tabela II.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar por prejudicada a presente consulta, por irregularidade no pressuposto fático que lhe serve de suporte ('consulta visual de matrículas'), com determinação de ciência ao consulente e, ainda, de encaminhamento ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis deste parecer e da decisão que eventualmente o aprovar, para que dê ciência ao referido oficial, objetivando estancar eventual prática de publicidade direta das matrículas nessa unidade de serviço, se houver.

Sub censura.

São Paulo, 26 de janeiro de 2006.
VICENTE DE ABREU AMADEI
Juiz Auxiliar da Corregedoria"

O advento do "registro eletrônico" não altera essa realidade. O parágrafo único do art. 17 da Lei de Registros Públicos, introduzido pela Lei 11.977/09, disciplina que o "acesso" realizado aos registros públicos por meio da rede mundial de computadores deverá ser feito com utilização de assinatura digital, mas isso não significa "acesso direto" ao acervo, mas sim a possibilidade do registrador emitir certidão eletrônica e disponibilizá-la para o interessado, que poderá, por exemplo, fazer *download* do respectivo arquivo.

4.3 A certidão registral-imobiliária

Desta maneira, a certidão constitui, por assim dizer, o momento-ápice, o apogeu, o zênite da atividade registral-imobiliária. Tudo é feito, tudo é construído, tudo é pensado tendo em mente esse momento máximo, que é a síntese dos objetivos buscados pelo sistema: a certidão, na qual a sociedade encontra todos os elementos necessários para ter conhecimento da situação jurídica do imóvel, e assim tomar as decisões que entender pertinentes. É por esse motivo que a Lei 8.935/94 prescreve, em seu artigo 1°:

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

A Lei 6.015/73 já trazia dispositivo semelhante, em seu artigo 1°:

> "Art. 1° Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei".

A publicidade é, destarte, o valor-matriz[198] neste dispositivo de lei, porque atesta a autenticidade e garante a segurança e eficácia dos atos jurídicos, ao torná-los públicos. Ademais, convém lembrar que a Lei de Registros Públicos[199] estabelece que a publicidade não é mera faculdade do registrador imobiliário, mas sim seu dever de ofício, aliás, certamente, o mais nobre:

> "Art. 16 - Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:
> 1° a lavrar certidão do que lhes for requerido;
> 2° a fornecer às partes as informações solicitadas".

Acrescentam as "Normas de Serviço" da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, no item 31 do Capítulo XIII:

> "31. Os delegados do serviço notarial e de registro e seus prepostos são obrigados a lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas, salvo disposição expressa em contrário".

Tão importante é esse objetivo colimado pelo sistema que a Lei de Registros Públicos expressamente consigna que qualquer pessoa pode requerer certidão, sendo desnecessário declinar o motivo ou demonstrar interesse jurídico no pedido, conforme se vê do art. 17 desse diploma legal: "Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido"[200]. Para segurança do interessado, deve o oficial registrador for-

---

[198] Não compreendo, neste passo, a afirmação de Regnoberto M. de Melo Junior, que afirma que "a publicidade não é princípio do registro público. Não decorre de norma nuclear do ordenamento, cuja generalidade e abstração vinculem as demais numa relação de sobredireito. É, sim, noção teorética do sistema jurídico registral criado pelo jurista" (MELO JUNIOR, Regnoberto M. de. **Lei de Registros Públicos comentada**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, p. 51). Acredito que a publicidade é, bem ao revés, princípio do registro público e decorre sim de norma nuclear do ordenamento, qual seja o art. 1° da Lei 8.935/94, que a elege como uns dos fins colimados pelo sistema registral.

[199] Lei 6.015/73.

[200] Mas em tempos de registro eletrônico esse artigo precisa ser objeto de uma análise crítica, mormente em face do potencial de dano aos direitos de privacidade, como discutirei mais adiante. Na Argentina, a regra estabelece que o requerente da certidão deve ter um "interesse legítimo" para tanto: "El registro es público para quién tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas" (art. 21 da *Ley Nacional* 17.801/68).

necer-lhe protocolo do requerimento, do qual deverão constar a data deste e a prevista para a entrega da certidão[201].

Afirma Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza que

> "A certidão permite que se conheça o teor dos registros, assegurando portanto a publicidade no sistema registral brasileiro [...] Dessa forma, por se constituir o meio adequado para conhecimento do teor dos registros, e considerando que de tal publicidade decorre a segurança jurídica e econômica nas transações imobiliárias, a lavratura da certidão é ato relevantíssimo na atividade diuturna do serviço extrajudicial de registro de imóveis"[202].

É por esse motivo que a Lei de Registros Públicos exige que a confecção de todo título se fundamente em certidão expedida pelo Registro de Imóveis, determinando o art. 225 desse diploma legal:

> "Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.
> § 1° As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro".

Perceba-se que mesmo os instrumentos particulares, embora referidos apenas no parágrafo primeiro, não poderão prescindir da certidão do registro de imóveis, já que não haverá como constar deste as mesmas minúcias exigidas para

---

[201] Cap. XIII, item 35, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.
[202] SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. "A expedição de certidões pelo registro imobiliário". *Revista de Direito Imobiliário 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

as escrituras públicas e títulos judiciais sem esse documento.

Enfim, termino este capítulo trazendo uma excelente definição de publicidade registral-imobiliária, citada por Manuel Amorós Guardiola, citando Lacruz, no sentido que

> "... la publicidad registral inmobiliaria en el Estado moderno constituye una actividad de naturaleza semejante a la jurisdicción vuluntaria, destinada a dar a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, mediante sua descripción en libros oficiales, practicada siguiendo el procedimiento legalmente establecido [...] La publicidad registral es una heteropublicación, esto es, publicación por parte de un sujeto extraño a la verificación del evento publicado; más exactamente, consiste en una publicación de acontecimientos que interesan a situaciones de Derecho Privado, realizada por la Administración [...] El Estado se reserva la organización de la publicidad por razones facilmente imaginables: los fines de seguridad y garantia de intereses de la colectividad, que no pueden quedar a merced de una actividad particular puramente utilitária"[203].

Vejamos, na sequência, algumas considerações a respeito desse tema, mas por primeiro cumpre enfatizar o relevantíssimo papel do registro imobiliário para dar concretude à função social da propriedade, e também à função econômica da mesma.

---

[203] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución.** Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p. 33 e 110.

5

A função social e econômica do registro de imóveis

5.1 A função social do registro

O registro não é mera faculdade do interessado. É seu dever jurídico. Prescreve, pois, o artigo 169 da Lei de Registros Públicos: "Todos os atos enumerados no art. 167 são *obrigatórios* e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel (o destaque é meu)".

Como regra geral, a obrigatoriedade do registro recai sobre o adquirente, muito embora as partes possam convencionar de forma diferente, como se vê do artigo 490 do Código Civil: "Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição".

Na pequena grande obra **À paz perpétua**[204], embora falando especificamente do direito internacional público, Kant faz uma das mais contundentes afirmações sobre o valor do princípio da publicidade para o ordenamento jurídico. Em tempos de constantes ataques ao sistema registral imobiliário brasileiro, e mesmo certo desprestígio por parte de setores da doutrina e da jurisprudência, é notável que ainda no século dezoito Kant já afirmava que "toda pretensão jurídica deve possuir a capacidade à publicidade"[205]. Isto porque, segundo ele,

---

[204] KANT, Immanuel. **À paz perpétua** (Trad. Marco Zingano). Porto Alegre, RS: L&PM, 2008.
[205] Idem, p. 75.

> "... uma máxima que não posso deixar tornar-se pública sem ao mesmo tempo frustrar minha própria intenção - que deve permanecer secreta se deve ter êxito e para a qual não posso me declarar publicamente sem que por isso seja levantada indefectivelmente a resistência de todos contra o meu propósito", viola frontalmente o que ele chama de *fórmula transcendental do direito*, a saber: "todas as ações relativas ao direito de outros homens cuja máxima não se conciliar com a publicidade são injustas"[206].

Nada mais atual, em um momento em que muitos insistem em deixar suas aquisições na clandestinidade, faltando ostensivamente com seu dever de cumprir a função social da propriedade, mantendo tais aquisições como "secretas", já que, caso publicizadas, poderiam frustrar os interesses inconfessáveis dessas pessoas, do que relembrar essas palavras extraídas da obra que, perceba-se, é a obra da maturidade de um dos maiores filósofos já produzidos pelo mundo ocidental.

No *blog* "Observatório do registro", Sergio Jacomino postou interessantes notícias que bem refletem o que aqui se quer demonstrar. No texto "Fraudes imobiliárias, cartórios & burocracia"[207], postado em 8 de fevereiro de 2009, o autor noticia os problemas oriundos da falta de transparência no mercado imobiliário norte-americano, no qual uma nova modalidade de fraude tem se disseminado, a *identity theft mortgage* (algo como *subtração de identidade pessoal e hipoteca*, ou simplesmente *roubo de casas*), a um ponto que já levou até ao envolvimento do FBI.

Como não há naquele país um sistema registral que permita a conferência da real titularidade do domínio sobre imóveis, os fraudadores encontram terreno fértil para aplicarem seus golpes. De posse de uns poucos dados sobre os imóveis e os proprietários, eles conseguem formalizar

---

[206] Idem, p. 76.

[207] JACOMINO, Sergio. "Fraudes imobiliárias, cartórios & burocracia". Disponível em <www.observatoriodoregistro.com.br>. Acesso em 10.12.2009.

empréstimos bancários, oferecendo os imóveis em garantia, e até mesmo vender os imóveis ou transferi-los para seus próprios nomes.

Referindo-se ao artigo de Enrique Brancós Nuñes, que aponta a insegurança do sistema, em outra postagem, denominada "Subprime, notários e registradores", feita em 8 de fevereiro de 2009, Sergio Jacomino cita o livro **The subprime solution**: How today's global financial crisis happened, and what to do about it, do professor norte-americano Robert J. Shiller, das universidades de Yale e Princeton, no qual o autor ressalta terem os notários poderiam ter emprestado importante colaboração para evitar o problema das hipotecas podres dos EUA.

Averba o professor Robert J. Shiller que a constituição de contratos de hipoteca deveriam ter a assistência de um profissional como os notários dos regimes da *civil law*, citando o exemplo da Alemanha, aonde o notário é um profissional do direito treinado para dar a necessária assessoria jurídica aos contratantes, interpretando as cláusulas contratuais, o que dificulta a atuação de "players" inescrupulosos.

Claro que a crise das hipotecas *subprime* tem outras causas, notadamente a sobrevalorização dos imóveis, mas certamente a inexistência de regulação oficial, com a intervenção de notários públicos e um registro centralizador das informações, contribuiu para o agravamento da crise.

Pois bem. O ponto nuclear que aqui quero fixar é a afirmação de que o registro é dever jurídico do adquirente[208] de bem imóvel, a qualquer título, e que o descumprimento desse dever poderá gerar a obrigação de reparar dano causado a terceiros.

Ora, a propriedade "obriga". Essa a expressão consta do artigo 14, 2, da Constituição Alemã, segundo tradução tradicional na doutrina brasileira. No sítio da Embaixada da Alemanha em Brasília, a tradução está um pouco diferente: "a propriedade pressupõe obrigações"[209].

---

[208] Salvo se as partes convencionarem ser obrigação do transmitente (art. 490 do Código Civil).
[209] <www.brasilia.diplo.de>.

No nosso conhecido preceptivo constitucional, temos que a propriedade deve cumprir sua função social (artigo 5º, inciso XXIII).

Muito se tem escrito sobre isso, e um dos aspectos sempre enfatizados nesse tema é que certamente a propriedade pressupõe mesmo obrigações. Mas o que me chama a atenção é encontrarmos na doutrina – e infelizmente também na jurisprudência – posições prestigiando adquirentes que não levam seus títulos a registro e, pior, por vezes postulando que esses títulos prevaleçam sobre direitos que constam publicados no Registro de Imóveis.

Destarte, o que deve ficar bem claro é que a função social da propriedade é avessa ao oculto, ao clandestino. Além de outras acepções, de acordo com o **Dicionário eletrônico Houaiss da língua portuguesa 2.0**, *clandestino* significa "feito às escondidas", "fora da legalidade", "que não apresenta as condições de publicidade exigidas pela lei".

Não é compreensível que um adquirente que mantenha sua aquisição fora do álbum publicitário, ocultando essa informação da coletividade, esteja atendendo à função social da propriedade. Dar esta informação a conhecer a todos é condição inafastável para tal desiderato. A coletividade tem o direito de ter informação ampla, eficaz, cabal e completa do *status juris* de um imóvel, para decidir o que fazer, quando fazer, como fazer, ao entabular algum ato ou negócio jurídico que vá repercutir sobre referido imóvel. No Código Civil de 2002 foram consagrados os princípios da boa-fé objetiva, da lealdade, do dever de informar. Os credores precisam saber se há patrimônio disponível para execução. O Poder Público precisa da publicização do ato, seja para controle da arrecadação dos tributos sobre ele incidentes, seja para alimentar seus bancos cadastrais com informações multifinalitárias (ambientais, urbanísticas, estatísticos etc.).

No entanto, há adquirentes que justamente não registram seus títulos para fugir de tributos, de credores etc. Outros sabem serem irregulares os negócios que estão realizando, e que, portanto, não lograrão ingresso no registro imobiliário. Mesmo assim, efetuam tais negócios.

No entanto – e aí vem o espanto – não é incomum vermos essas aquisições feitas por contratos à margem do sistema serem de repente brandidas, de surpresa, qual carta escondida na manga em um jogo de pôquer, fazendo cair por terras, muitas vezes, anos de procedimentos judiciais. Pergunto: como isso pode cumprir a função social da propriedade, se a desídia do adquirente (para não imaginar motivos piores) deu azo à movimentação do aparato judicial, funcionários, custas judiciais, diligências de oficiais de justiça, custos com honorários advocatícios, tudo que poderia ser evitado, ou ao menos mitigado, se desde o início já se soubesse que o imóvel na verdade pertence a outra pessoa, que não o réu? E o réu que frustra a execução, por não ter patrimônio, quando na realidade deixou de promover o registro de sua aquisição? E o que mantém a aquisição sem registro, deixando de recolher os impostos de transmissão e as custas devidas pelo registro? Em São Paulo, por exemplo, a Lei Estadual 11.331/02 destina boa parte dos valores arrecadados pelas serventias extrajudiciais ao próprio Estado, que custeia com essas verbas o Fundo de Assistência Judiciária e as diligências dos Oficiais de Justiça, bem como também para a manutenção do pagamento de aposentadorias a cargo do antigo Ipesp, para complementação de receita dos Registros Civis de Pessoas Naturais, atividade de inolvidável importância para dar concretude à cidadania e cujos atos são em sua grande parte gratuitos, precisando então de fonte de financiamento para mantê-la, e ainda para alimentar o Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça. "A propriedade obriga". Deixar de cumprir com essas obrigações pecuniárias atende à função social da propriedade?

Contudo, infelizmente, por vezes vemos essas aquisições serem prestigiadas, com o sacrifício de todo o sistema publicitário, e de todos os que nele confiaram. Com a intenção até sincera, às vezes, de supostamente proteger o hipossuficiente, na verdade temos aqui verdadeiro "tiro no pé". Ao destruir a confiança que a sociedade deposita no Registro de Imóveis, corremos o risco de fazer jus à triste fama que

o Brasil parece ter no exterior, de desconsiderar os marcos legais, o que gera insegurança para todos, e não só, como pensam alguns, para os "capitalistas". Esses negócios mantidos alheios ao sistema, se prestigiados, podem prejudicar o interesse do fisco, com prejuízo de toda a sociedade, podem prejudicar inclusive direitos trabalhistas (ao estimular a manutenção de propriedade fora do sistema, não será encontrado patrimônio penhorável), e também, claro, os tão necessários investimentos no setor habitacional.

Com acuidade a Revista Veja (nº 2078, p. 97) aponta, por exemplo, que a política habitacional por muito tempo manteve os bancos afastados do setor de financiamento imobiliário, em face das dificuldades criadas para recuperação do crédito. Isso, longe de beneficiar a massa de consumidores, ajudou a gerar o imenso déficit habitacional que temos hoje. É inafastável a conclusão, quanto a esse tópico, que a segurança jurídica é conditio sine qua non para o desenvolvimento do setor imobiliário brasileiro. E não se pode esquecer que milhares de pessoas estão conseguindo ter acesso à casa própria nos últimos anos. E outro aspecto não pode ser olvidado: milhares de pessoas trabalham na construção civil e alimentam suas famílias com esses empregos. Por isso, é com preocupação que vejo as investidas contra a segurança jurídica que o registro de imóveis proporciona à propriedade imobiliária aos respectivos negócios jurídicos.

Veja-se que a obrigatoriedade do registro, da publicização dos negócios jurídicos, não é construção cerebrina da minha parte: isto está previsto expressamente no artigo 169 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), que prescreve, como já me referi adredemente, que "todos os atos enumerados no artigo 167 *são obrigatórios...*" (destaque meu).

Como regra, a responsabilidade pelo registro é do adquirente, nos termos do art. 490 do Código Civil. Se o adquirente desrespeita um comando expressamente consignado na lei, estará ele atendendo à função social da propriedade? À boa-fé objetiva? Ao dever de lealdade? Ao dever de informar?

A Lei de Registros Públicos, ao adotar os princípios da

"inscrição" e "prioridade", na verdade estabelece uma sanção ao adquirente desidioso: se não promover o registro do seu título, poderá ver seu direito preterido em favor do direito de outrem, que primeiro acedeu ao registro imobiliário.

Outro ponto que também estabelece uma espécie de sanção ao desidioso é o princípio do *tempus regit actum*, de sorte que o adquirente que não registra seu título poderá ter seu direito afetado por alteração legislativa superveniente. Não há que se falar, aqui, em "ato jurídico perfeito", porque no Brasil a aquisição imobiliária é ato jurídico complexo, que exige um título e um modo, e assim só há "ato jurídico perfeito" após o registro, conforme se vê do art. 1.245 do Código Civil. Antes do registro, o ato ainda não se aperfeiçoou, sob a perspectiva da mutação jurídico-real, havendo, até então, apenas direito obrigacional *inter partes*.

E a tradição legislativa brasileira não é tão alheia assim na sanção ao que não registra seu título, em face de relevantes informações que devem ser prestadas à sociedade: no caso do tombamento, por exemplo, o art. 13, parágrafo primeiro, do Decreto-Lei 25/37 prescreve multa de dez por cento sobre o valor da alienação se o adquirente não providenciar o registro da mesma no prazo de trinta dias.

Por fim, aponte-se que quem faltar com o dever jurídico de registrar seu título, e com isso causar dano a terceiro, estará obrigado a indenizá-lo. Lembremos aqui a prescrição dos artigos 186 e 927 do Código Civil:

> "Art. 186 - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.
> Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".

A conduta que causa dano a outrem pode ser positiva ou negativa ou, noutro dizer, pode constituir-se de uma ação ou de uma omissão. Averba Gilberto Andreassa Ju-

nior que "a omissão ocorrerá quando o infrator menosprezar um dever legal"[210].

Sendo o registro obrigatório (art. 169 da Lei de Registros Públicos), estaremos diante de uma conduta negativa causadora de dano. Tal conduta omissiva subsume-se perfeitamente à lição de Marcelo Junqueira Calixto, quando aponta que a "culpa" extrai-se da *antijuridicidade* da conduta, antijuridicidade que

> "... se traduz na objetiva violação de uma norma jurídica pré-existente. Tal requisito estaria expresso no artigo 186 do diploma civil brasileiro quando neste se exige que a ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência *viole direito* (os destaques são do autor)" [211].

A culpa do adquirente, assim, resta demonstrada de plano, pois que se omitiu em cumprir seu dever jurídico de registrar seu título, violando o direito do transmitente e de outros interessados de que o registro imobiliário sinalize adequadamente o *status juris* do imóvel.

Trata-se aqui da culpa in re ipsa, que no dizer de Giovanna Visintini é "aquella especie de culpa que se concreta em la violación de una norma que impone la obligación de observar una conducta determinada"[212]. Prossegue a mesma autora, afirmando:

> "... la violación de una norma que ordena o prohíbe un determinado comportamiento con función preventiva lleva consigo un juicio *automático de culpa* [...] Por lo tanto, para afirmar la responsabilidad, al juez le basta con averiguar su violación y la existencia del nexo causal com el evento dañoso [...] (o destaque é meu)"[213].

---

[210] ANDREASSA JUNIOR, Gilberto. "A responsabilidade civil pela perda de uma chance no direito brasileiro". *Revista de Direito Privado nº 40*, out-dez 2009. São Paulo: RT, 2009, p. 190.
[211] CALIXO, Marcelo Junqueiro. **A culpa na responsabilidade civil.** Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 23.
[212] VISINTINI, Giovanna. **Tratado de la responsabilidad civil** (Trad. Aída Kemelmajer de Carulucci). Tomo 1. Buenos Aires: Astrea, 1999, p. 56.
[213] Idem, p. 57-58.

A modalidade da culpa aqui é a "negligência", asseverando Carlos Alberto Ghersi que a mesma "implica uma conducta omisiva: la persona hace menos de lo que Le correspondería hacer"[214]. Acresça-se a lição de Agostinho Alvim:

> "... o elemento objetivo da culpa é o dever violado [...] Como já acentuamos, *se se trata de violação de lei* ou de cláusula contratual, o assunto não oferece dificuldade sob este aspecto (o destaque é meu)"[215].

O responsável pelo registro só se escusará se demonstrar a ocorrência de caso fortuito ou força maior, ou ainda culpa exclusiva da vítima, que pode ocorrer, por exemplo, se ao transmitente cabia fornecer determinado documento necessário ao registro, e não o fez.

Quanto aos danos que decorrerem dessas circunstâncias, lembro que eles podem ter natureza patrimonial ou extrapatrimonial. Este último é comumente chamado de "dano moral". A título de exemplo, imagine-se a situação em que, por falta de registro do título transmissivo, o vendedor que ainda figura como proprietário no registro de imóveis seja acionado em sede de execução fiscal. Foi essa exatamente a hipótese apreciada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 979.970-SP[216], nos seguintes termos:

> "RECURSO ESPECIAL Nº 979.970 - SP (2007/0197068-1).
> RELATOR: MINISTRO LUIZ FUX.
> RECORRENTE: ANTÔNIO VARIANI
> ADVOGADO: EDILSON PEDROSO TEIXEIRA
> RECORRIDO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
> PROCURADOR: LUIZ ÁLVARO FERNANDES GALHANONE E OUTRO(S)

---

[214] GHERSI, Carlos Alberto. **Teoría general de la reparación de daños.** 3ª ed. Buenos Aires: Astrea, 2003, p. 147.

[215] ALVIM, Agostinho. **Da inexecução das obrigações e suas consequências.** São Paulo: Editora Jurídica e Universitária, 1965, p. 240-241.

[216] STJ. 1ª Turma. REsp 979.970. Rel. o Ministro Luiz Fux, j. em 6.5.2008. Disponível em <www.stj.jus.br>. Acesso em 26.12.2009. Conferir também o seguinte acórdão: STJ. Primeira Seção. REsp 1.111.202-SP. Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, j. em 10.6.2009. Disponível em <www.stj.jus.br>. Acesso em 26.12.2009.

EMENTA: PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. COBRANÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. DILAÇÃO PROBATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA. PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR. CONCOMITÂNCIA.

1. A exceção de pré-executividade é servil à suscitação de questões que devam ser conhecidas de ofício pelo juiz, como as atinentes à liquidez do título executivo, aos pressupostos processuais e às condições da ação executiva.

2. A invocação de ilegitimidade passiva *ad causam*, via exceção de pré-executividade, afigura-se escorreita, uma vez cediço na Turma que o novel incidente é apto a veicular a ausência das condições da ação. Faz-se mister, contudo, a desnecessidade de dilação probatória (*exceção secundum eventus probationis*), porquanto a situação jurídica a engendrar o referido ato processual deve ser demonstrada de plano.

3. *In casu*, o indeferimento do pedido deveu-se à inexistência de comprovação do compromisso de compra e venda e do registro translatício do domínio no cartório competente, malogrando o recorrente a infirmação da certeza, da liquidez ou da exigibilidade do título, mediante inequívoca prova documental.

4. Ademais, o possuidor, na qualidade de promitente-comprador, pode ser considerado contribuinte do IPTU, conjuntamente com o proprietário do imóvel, responsável pelo seu pagamento. (Precedentes: RESP nº 784.101/SP, deste relator, DJ de 30.10.2006; REsp 774720 /RJ; Relator Ministro Teori Albino Zavascki DJ 12.06.2006; REsp 793073/RS Relator Ministro Castro Meira DJ 20.02.2006; REsp 712.998/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJ 08.02.2008; REsp 774720 /RJ, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ 12.06.2006)

5. O art. 34 do CTN estabelece que contribuinte do IPTU "*é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título*".

6. A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do IPTU não implica a exclusão automática, do pólo passivo da obrigação tributária, do titular do domínio (assim entendido aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis).

7. Recurso Especial desprovido".

Imaginem-se as consequências para o vendedor. Se precisar de uma certidão negativa do distribuidor, não conseguirá. Poderá perder negócios com isso. Poderá passar constrangimentos. É desnecessário maior esforço argumentativo para demonstrar que os danos daí decorrentes, pela desídia do comprador em registrar a sua escritura definitiva, serão indenizáveis.

O registro de imóveis, eficientemente abastecido pelas informações relativas às transações jurídico-reais, é, sem dúvida nenhuma, instrumento poderoso para, por exemplo, combater a lavagem de dinheiro, atuar na proteção ao meio-ambiente e às questões urbanísticas, e até mesmo para prevenir que ocorra no Brasil uma crise semelhante à das hipotecas subprime nos Estados Unidos. Isso na medida em que facilitaria a fiscalização dos negócios financeiros alavancados por créditos garantidos por direitos reais sobre imóveis com valor de mercado insuficiente para suprir tais garantias. Basta que seja obrigatório constar do registro desde a constituição da primeira garantia, bem como todas as circulações do crédito, securitizações, "derivativos" etc. Parte do problema nos Estados Unidos decorre da falta de regulamentação do setor e dificuldade de acesso às informações que ficam em poder dos bancos e das agências de seguro.

Os registros públicos e o notariado são conceituados na lei de regência, lembro mais uma vez, como sendo os "de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos", conforme preceptivo constante do artigo 1° da Lei Federal 8.935/94.

A atividade registral-imobiliária, que tem caráter constitucional[217], colima, portanto, emprestar aos negócios jurídicos privados segurança jurídica, promovendo-lhes a necessária publicidade e garantindo sua autenticidade, tudo com o escopo de que tais atos sejam de fato eficazes.

---

[217] Artigo 236 da Constituição Federal de 1988.

Ao tratarmos deste tema, releva preliminarmente ressaltar, como faz Henrique Ferraz de Mello, que "interessa à coletividade, ao público, que os negócios imobiliários se concretizem da maneira mais transparente possível, isto é, com a maior publicidade"[218].

Angel Cristóbal Montes, embora se referindo ao direito espanhol, mas de forma totalmente pertinente também ao nosso ordenamento, apregoa que "todo mecanismo publicitário há de configurar-se logicamente como instrumento que possibilite aos interessados a aquisição do conhecimento das situações de fato publicados"[219], elencando como justificativa a essa afirmação, entre outros motivos, uma melhor proteção à boa-fé nas contratações, a segurança das transações imobiliárias e consequente segurança da circulação de riquezas, e a melhor possibilidade de conhecimento dos direitos reais por parte da sociedade, até para que esses direitos possam ser respeitados.

O registro de imóveis é a *longa manus* do direito das coisas e, como tal, é o instrumento por excelência para operacionalizar a função social da propriedade e, por consequência, dos outros direitos reais dela oriundos. Nesse sentido, Ricardo Dip assevera que

> "... o registrador, atuando como guardião jurídico da propriedade privada e, assim, como garante mediato das liberdades concretas do povo – incluso em face do Estado – exerce função social essencialmente ordenada à segurança jurídica. E não se pode falar seriamente em função social da propriedade imobiliária se não se respeitar a função social de maior guardião, o registrador de imóveis"[220].

O mesmo autor averba também que um primeiro aspec-

---

[218] MELLO, Henrique Ferraz de. "Função social da propriedade e registro de imóveis". In: Nery, Rosa Maria de Andrade (Coord.). **Função do direito privado no atual momento histórico.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 320.

[219] MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral** (Trad. Francisco Tost). Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005, p. 16 e 27.

[220] DIP, Ricardo. "Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica". *Revista de Direito Imobiliário 54/33.* São Paulo: RT, jan.-jun. 2003.

to em que salta aos olhos quando se trata da função social do registro imobiliário é a circunstância de que é precisamente ele o instrumento que torna possível "delimitar exatamente o que é de um e o que é de outro"[221]. Embora muitas vezes não nos apercebamos disso, a ordem natural das coisas não diz o que é de um e o que é de outro, emergindo daí a necessidade de critérios para evitar conflitos que possam emanar da falta da correta separação, distinção, dos bens sobre os quais recai o direito de propriedade de cada um. Evidente o grande potencial de conflitos que são evitados com a atuação do um sistema registral eficiente. Daí a lição de Ricardo Henri Marques Dip, afirmando que "isso mostra que o registrador possui sim uma função social eminente: cabe a ele, no exercício da tarefa registrária, ao fazer essa delimitação, permitir que a propriedade cumpra o seu papel"[222].

É com essa demarcação que fica garantido aos particulares o livre exercício do seu direito de propriedade, que terá a segurança de saber que esse direito só será suprimido ou restringido de conformidade com os procedimentos legais, constituindo-se o registro imobiliário, pois, em eficiente instrumento a serviço do *due process of law*, princípio alçado à condição de cláusula pétrea em nosso vigente sistema constitucional[223]. E essa liberdade é garantida "pela atividade séria do registrador imobiliário"[224].

Acrescenta Mario Antonio Silveira que

> "... o oficial investe-se em função social e deve efetivá-la de forma clara, ímpar e transparente. No entanto, sua obrigação não se exaure na investidura, mas estende-se para a sua finalidade: a garantia dos atos negociais, especificamente, a garantia do direito de propriedade.

---

[221] DIP, Ricardo. "TV Justiça entrevista Ricardo Dip sobre a segurança jurídica do registro de imóveis". Disponível em <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel686a.asp>. Acesso em 10.12.2009.

[222] Idem, ibidem.

[223] Artigo 5°, inciso LIV, da CF/88.

[224] DIP, Ricard Henri Marques. "TV Justiça entrevista Ricardo Dip sobre a segurança jurídica do registro de imóveis". Disponível em <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel686a.asp>. Acesso em 10.12.2009.

> Encontra-se garantia do direito de propriedade, e na estabilidade das relações negociais, o fim social a que se destina a atividade do oficial registrador, como busca da paz, harmonia e integração social [...] A função social do oficial registrador é instrumento de estabilidade sócio-pessoal do proprietário, a ser alcançado com a efetivação do registro do imóvel. Essa função deve ser entendida como elemento de proteção de direitos, asseguradora da eficácia, da legalidade dos atos de registro e de garantia e controle das relações jurídico-imobiliárias"[225].

Nesse sentido, cuidou o legislador de disciplinar o "princípio da legalidade", que em essência atribui ao registrador a função (social) de qualificar os títulos postos à sua apreciação.

O registrador é ator fundamental no cenário do tráfego imobiliário, e não há como, hodiernamente, exigir-se dele uma postura passiva, como se fosse mero receptor e chancelador dos atos praticados pelos particulares. Ao revés, como evidenciam Ary José de Lima, Kiotsi Chicuta e Sergio Jacomino, "no mundo moderno do tráfico jurídico-imobiliário a atividade meramente passiva desvaloriza o profissional do direito dedicado ao exercício da prática registrária", posto que cabe ao jurista imobiliário

> "... impedir a fraude imobiliária sob as suas múltiplas e variegadas formas, opondo-se energicamente a cláusulas que, por necessidade e conveniência social, ofendem a ordem pública e, portanto, acoimadas de nulas"[226].

Deve, então o registrador participar ativamente da criação de mecanismos de purificação e saneamento dos defeitos que maculem os atos jurídicos que versem sobre imóveis e estejam sujeitos a registro, ainda que seja para afastar os

---

[225] SILVEIRA, Mario Antonio. **Registro de Imóveis:** função social e responsabilidades. São Paulo: RCS Editora, 2007, p. 99-263.

[226] LIMA, Ary José de Lima; CHICUTA, Kiotsi; JACOMINO, Sérgio. "Alguns aspectos da qualificação registrária no registro de parcelamento do solo urbano e o Código de Defesa do Consumidor". Revista de Direito Imobiliário nº 41, mai-ago/97. Disponível em <http://www.irib.org.br/rdi/rdi41.asp>. Acesso em 10.12.2009.

títulos que pretendam ingresso no fólio real, por não reunirem os requisitos para tanto. Deste modo, o registro não é uma instituição homologadora simplesmente a "serviço dos interesses privados", mas sim "instituição de defesa da ordem pública e de manutenção da segurança social"[227].

O registro disponibiliza para todos os atores sociais o *status juris* de um imóvel, com todas as suas vicissitudes. Indica qual é o corpo físico que constitui aquela unidade imobiliária objeto do interesse, bem como quem são os titulares de direito sobre o mesmo, e quais são esses direitos. Fornece assim amplo instrumental a serviço das pessoas e órgãos encarregados de fomentar e materializar a função social da propriedade. O Ministério Público Ambiental, por exemplo, pode verificar se no imóvel encontram-se averbadas as áreas de reserva legal e, de posse da descrição constante da matrícula, constatar *in loco* se está sendo obedecida ou não. A Prefeitura pode valer-se da matrícula como ferramenta eficaz no controle urbanístico.

José Maria Chico Y Ortiz, invocando o magistério da Hernández Gil, afirma que "la publicidad es de interés público, pues al Estado le interessa crear un medio para que todos puedan conocer la realidad de ciertas situaciones o relaciones y com ello lograr la seguridad del tráfico o, lo que es lo mismo, la seguridad jurídica"[228]. Por estas razões, defendo que a publicidade registral constitui direito difuso, transcendendo em muito o mero interesse do particular.

Luiz Manoel Gomes Junior averba que "o princípio da publicidade é amplamente adotado nos diversos ordenamentos jurídicos, cuja finalidade é proteger os atos praticados com boa-fé e, ainda, tornar possível o conhecimento destes pela comunidade", e prossegue logo adiante, asseverando que

---

[227] MELLO, Henrique Ferraz de. "Função social da propriedade e registro de imóveis". In: NERY, Rosa Maria de Andrade (Coord.). **Função do direito privado no atual momento histórico**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 359.

[228] ORTIZ, José Maria Chico Y. **Estudios sobre derecho hipotecário**. Tomo I. 2ª ed. Madrid: Marcial Pons, 1989, p. 267.

"... quatro são os motivos que justificam a adoção de tal princípio: a) a segurança nas diversas transações imobiliárias; b) o conceito do bem imóvel enquanto fonte segura de riquezas; c) a necessidade de mecanismos para a decisão dos litígios; e d) garantias seguras para o crédito"[229].

E a publicidade registral, no dizer de Walter Ceneviva, além de transmitir aos terceiros interessados ou mesmo não interessados a informação do direito correspondente ao conteúdo do registro, também atende a fins estatísticos, por exemplo, de interesse nacional ou de fiscalização pública[230].

Embora um pouco extensa de se conferir, a lição de Miguel Maria de Serpa Lopes:

"... a sua função no direito consiste em tornar conhecidas certas situações jurídicas, precipuamente quando se refletem nos interesses de terceiros. Sua finalidade caracteriza-se por essa dupla face: ao mesmo tempo em que realiza uma defesa, serve de elemento de garantia. Relações jurídicas existem que exigem ser respeitadas por terceiros, sendo imperiosa a necessidade de criação de um sistema capaz de possibilitar esse conhecimento *erga omnes*. Se é verdade que, em geral, o negócio jurídico somente produz efeitos entre as partes diretamente interessadas, contudo, em dados casos, podem esses efeitos protrair-se, atingindo terceiros interessados, dando lugar ao que se denomina de eficácia reflexa ou de repercussão do negócio jurídico. Saliente-se, antes de tudo, que a publicidade protege e assegura, através do registro, duas ordens de interesse: o interesse social e o interesse privado. Por meio de órgãos competentes, o Estado intervém diretamente, assegurando o interesse coletivo"[231].

---

[229] GOMES JUNIOR, Luiz Manoel. "A penhora – necessidade de registro – um novo direito real?" *Revista de Direito Privado*. São Paulo: RT, vol. 8, out-dez 2001, p. 123.

[230] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 16ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 29.

[231] LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos.** V. II. 6ª ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1996, p.18-19.

5.2 A função econômica do registro

Fernando P. Mendez González destaca que o mercado imobiliário é fonte de riquezas para uma nação, gerando empregos, tributos etc., e citando o relatório *From plan do market, World Development Report* confeccionado pelo Banco Mundial em 1996, aduz que

> "... um registro da propriedade torna-se fundamental e essencial para o desenvolvimento de uma economia de mercado funcional. Melhora a segurança da titularidade e da posse, diminui os custos das transferências de bens e proporciona um mecanismo de baixo custo para resolver as eventuais disputas sobre os bens"[232].

Declara ainda o autor que "como consequência, pode-se afirmar que quanto mais eficientemente um sistema registral prestar sua função, em maior medida poderá contribuir ao crescimento econômico"[233].

Parece mesmo intuitivo afirmar que o mercado imobiliário gera riquezas, empregos, recolhimento de impostos etc., sendo importante meio de produção de prosperidade no seio social. Para isso, contudo, haverá que se ter respeito aos marcos legais e contratuais. Perceba-se que isso atua inclusive em homenagem ao princípio da dignidade humana que permeia toda nossa ordem jurídico-constitucional, por tratar-se de meio eficaz para tornar disponível o direito de habitação, também referido na nossa Carta Magna[234], além dos outros aspectos já aludidos, como a geração de empregos e recolhimento de impostos.

Leonardo Brandelli anota que o princípio da dignidade humana,

---

[232] GONZALES, Fernando P. Mendéz. "A função econômica dos sistemas registrais". *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 53, jul-dez 2002, p. 13.
[233] Idem, ibidem.
[234] Artigo 6º.

"... longe de tirar a importância de direitos como o de propriedade, atribuiu-lhe importância maior, porque lhe incumbiu o ônus de servir ao ser humano, ao seu desenvolvimento e, portanto, assume tal direito um papel muito mais relevante do que o papel de outrora"[235].

Segundo o mesmo autor, relativizar o direito de propriedade, muito ao contrário do que se imagina, teria como resultado a

"... nefasta consequência de retorno ao individualismo e abandono do bem-estar coletivo, passando-se, eventualmente, do individualismo que privilegia o economicamente mais forte, vigente no liberalismo, para um individualismo que privilegie o economicamente mais fraco. O ser humano, como ente social, não existe sem os bens. A apropriação dos bens da vida é necessária ao desenvolvimento e ao crescimento do ser humano e, nesse sentido, desde que o homem é homem tem a ideia de apreensão dos bens físicos, por mais rústica que fosse. A humanidade seguramente não teria atingido o ponto de evolução que atingiu não fosse a ideia de propriedade [...] Nada resta ao direito senão reconhecer tal situação como um direito existente e necessário à própria existência social humana"[236].

Acrescenta ainda que

"Assim, diante da dignidade da pessoa, deve o direito reconhecer a importância que tem o direito de propriedade para o ser humano, para o seu desenvolvimento. A pessoa que tem seu direito de propriedade protegido devidamente pelo Estado tem a possibilidade de trabalhar, produzir riquezas, ter relações sadias em sociedade e em família. O abandono ou a proteção inadequada a tal direito seria antieconômico e anti-social[237].

---

[235] BRANDELLI, Leonardo. "A função econômica e social do Registro de Imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil". In: In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.) **Direito civil e registro de imóveis**. São Paulo: Método, 2007, p. 188-213.
[236] Idem, ibidem.
[237] Idem, ibidem.

Portanto, deve-se garantir o direito de propriedade e os contratos dele oriundos, sob pena de desestimulo ao investimento na área. Segundo Fernando P. Mendéz Gonzáles,

> "... é consenso comum na literatura econômica o fato de que uma clara definição e proteção dos direitos de propriedade promovem investimentos eficientes, diminuem o risco de expropriação, incrementam as expectativas de recuperação dos investimentos de capital, diminuem os riscos dos credores hipotecários e, como consequência, os tipos de juros dos créditos hipotecários; diminuem igualmente os custos de tramitação e execução hipotecárias, o que por sua vez aumenta a liquidez dos investimentos imobiliários. Tudo isso resulta, por sua vez, em uma redução dos custos transacionais e, finalmente, facilita a realização de transações eficientes"[238].

E é aqui que o registro de imóveis exsurge como garantidor dessas relações jurídicas. Leonardo Brandelli aduz que

> "... não há crescimento econômico sem um direito de propriedade bem definido e protegido. Não só o ordenamento jurídico deverá definir o direito de propriedade, como deverá também estabelecer um eficiente sistema de tutela desse direito, e é nesse mister que surge a função econômica essencial do registro de imóveis, como o aparato estatal apto a conferir certeza e segurança ao direito real de propriedade, e aos demais que dele defluem [...]"[239].

A publicidade registral vem desempenhar aqui importantíssimo papel, posto que colima dar a conhecer mediante consulta singela aos assentamentos registrais o *status juris* do imóvel, de modo que todos os *players* envolvidos no tráfego imobiliário possam ter certeza e segurança quanto ao objeto do direito (o imóvel), os titulares de direitos sobre eles

---

[238] GONZALES, Fernando P. Mendéz. "A função econômica dos sistemas registrais". *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 53, jul-dez 2002, p. 20.
[239] BRANDELLI, Leonardo. "A função econômica e social do Registro de Imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil". In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.) **Direito civil e registro de imóveis.** São Paulo: Método, 2007, p. 188-213.

e os próprios direitos, de sorte que estarão plenamente municiados para decidir se vão contratar, quando, em que termos e com quem vão contratar. O mesmo Fernando P. Méndez González averba também que

> "... a existência de instituições que garantam eficaz e eficientemente a segurança das transações é considerada, de forma cada vez mais geral, um requisito essencial para o funcionamento da vida econômica. Além disso, a relação existente ente segurança jurídica preventiva, mais precisamente entre o sistema registral e o crescimento econômico, é hoje universalmente reconhecida"[240].

Isso permite combater a "assimetria de informações", e reduzir as incertezas e, por consequência, também os custos do crédito. Lembra ainda Fernando P. Mendéz Gonzáles que essa assimetria de informação, ou falta de homogeneidade quanto à informação/desinformação, é a raiz do conflito entre as partes contratantes e, talvez até mais grave, gera o risco de comportamentos oportunistas[241].

Nesse ponto é que mais se percebe a profunda imbricação do direito e da economia: é o direito que dá sustentação à atividade econômica, porque o princípio mais nuclear de todos é saber que existem regras para o jogo, e que essas regras devem ser respeitadas.

Daí que, como aponta Leonardo Brandelli,

> "... desrespeito aos institutos patrimoniais concebidos no ordenamento jurídico traria insegurança jurídica em nível intolerável, e com ela intranquilidade e conflito social, além de minar a produção e circulação de riquezas [...] Tudo isto teria a inegável consequencia de afastar o direito da concreção do princípio da dignidade humana, o qual, seguramente, para ser implementado, necessita de segurança jurídica, de paz social que permita o con-

---

[240] GONZALES, Fernando P. Mendéz. "A função econômica dos sistemas registrais". *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 53, jul-dez 2002, p. 13.
[241] Idem, p. 18.

vívio pacífico dos homens e de desenvolvimento econômico que permita um patrimônio material mínimo às pessoas, garantindo-lhes bem-estar material"[242].

Com argúcia, afirma Fernando P. Mendéz Gonzales que a "segurança jurídica incorpora sempre a segurança econômica"[243], muito embora mera segurança econômica não reflita a correspondente segurança jurídica, já que em sistemas de seguros de títulos, caso o adquirente venha a perder o bem, receberá uma indenização, mas o imóvel estará irremediavelmente perdido, sendo, então, a segurança econômica sucedâneo imperfeito da segurança jurídica, afora outras inconveniências dos sistemas de seguro de títulos, como a conhecida dificuldade de receber os prêmios do seguro, e o fato de que por vezes a apólice não cobre totalmente o valor do imóvel, notadamente na hipótese de ter ele sofrido valorização.

Claro que, no atual estágio de desenvolvimento sócio-jurídico-econômico da nossa sociedade, há que se ter cuidado para que o aspecto econômico não sobrepuje de forma desequilibrada o aspecto social. Vale lembrar aqui, deixando de lado as questões ideológicas, que a Constituição Federal de 1988 garantiu o direito à propriedade (art. 5º, inc. XXII). Como corolário, garantiu também o direito de herança (inc. XXX). A propriedade deverá cumprir sua função social (inc. XXIII), mas assim o fazendo, deverá restar protegida pelo Estado contra qualquer ataque.

Ademais, o mesmo direito de propriedade privada também foi elencado como princípio geral da atividade econômica, em conjunto com termos bastante sugestivos: livre iniciativa, livre concorrência e tratamento favorecido a empresas[244] de pequeno porte, constituídas sob as leis brasileiras e quem tenham sua sede e administração no país, conforme se vê

---

[242] BRANDELLI, Leonardo. "A função econômica e social do Registro de Imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil". In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Direito civil e registro de imóveis.** São Paulo: Método, 2007, p. 188-213.

[243] GONZALES, Fernando P. Mendéz. "A função econômica dos sistemas registrais". *Revista de Direito Imobiliário.* São Paulo: RT, vol. 53, jul-dez 2002, p. 23.

[244] A ideia de "empresa" está umbilicalmente ligada ao capitalismo.

do art. 170 da Carta Maior. E mais: a livre iniciativa é um dos princípios fundamentais da República Federativa do Brasil[245].

Melhor explicitando, J. Petrelli Gastaldi preconiza que os três grandes pilares do capitalismo são "a propriedade privada, a livre concorrência e a liberdade de associação e de convenções", podendo-se acrescentar também o direito de herança, postulando sua contraparte política, o liberalismo, "a liberdade de empresa; propriedade privada; liberdade de contrato e liberdade de câmbio", pairando sob a "lei da oferta e da procura"[246].

Tais enunciados remetem-nos à ideia de capitalismo, já que, aliás, a concepção de propriedade privada é o próprio núcleo essencial desse sistema econômico. Contudo, no já citado art. 170, encontramos outros não tão ligados à noção de capitalismo puro, já que, como apontado por Gastaldi,

> "... o capitalismo moderno apresenta-se com as roupagens do neoliberalismo. Preconiza o desenvolvimento econômico sem qualquer interferência do Estado, com as forças do mercado atuando com liberdade total"[247].

Mas no citado artigo 170 de nossa Carta Maior, temos disciplina segundo a qual a ordem econômica brasileira, por comando constitucional, deverá valorizar o trabalho humano, assegurando a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, a propriedade deverá cumprir sua função social, deverá haver defesa do consumidor e do meio ambiente, com redução das desigualdades regionais e sociais, além da busca do pleno emprego.

Claro está que a convicção de "emprego" não pode ser dissociada da questão da propriedade privada dos meios de produção. De fato, mantidas no nosso Texto Magno as ideias de propriedade privada, empresa, emprego etc., parece inafastável que a Constituição adotou o modelo capitalista de

---

[245] Art. 1º, inc. IV, da CF/88.
[246] GASTALDI, J. Petrelli. **Elementos de economia política.** 17ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 53.
[247] Idem, p. 54.

produção. No entanto, procurou "humanizá-lo", estabelecendo também a possibilidade de o Estado valer-se de instrumentos para atender ao que J. Petrelli Gastaldi chama de "concepção moderna de capitalismo", em ordem a

> "... regular a economia de mercado de modo a atingir os objetivos reclamados pela economia social, tais como o de uma repartição mais equitativa da renda, altos níveis de emprego, estabilidade monetária e processos estimuladores da poupança e formação de capital"[248].

Podemos rotular isso como nossa criatividade permitir: *pós-capitalismo, terceira via, capitalismo solidário, capitalismo à brasileira*, mas, para além das discussões ideológicas, temos hoje no Brasil uma realidade econômico-social: a que foi estabelecida pela Constituição de 1988, que tem feição capitalista, mas procura aparar-lhe as arestas mais agressivas.

Desta forma, o direito não apenas dá sustentação à atividade econômica, mas também a condiciona em alguns momentos, procurando evitar o desequilíbrio de forças no seio social, ou, noutro dizer, evitando tanto quanto possível o reinado da "lei do mais forte".

Colocadas essas premissas, tenho como inegável que hoje o homem está mesmo no centro axiológico do ordenamento jurídico, devendo a propriedade exercer então o que poderíamos chamar de função sócio-ambiental-econômica.

Mas, contrariamente ao que parece notar-se de muitas posições ideológicas manifestadas publicamente quanto ao direito de propriedade, é o respeito a esse direito[249] que gera a segurança e a confiança necessária para a geração de investimentos, alocação de recursos e o consequente bem-estar social daí emergente. E o registro de imóveis vem atuar, então, dando garantia da segurança jurídica e certeza do conte-

---

[248] Idem, p. 139.

[249] O direito de propriedade envolve, volte a enfatizar-se, obrigações positivas e negativas do proprietário, mas, uma vez atendidas tais obrigações, é inafastável o dever do Estado de dar proteção ao direito de proprietário.

údo e extensão dos direitos incidentes sobre imóveis. Como averba Fernando P. Mendéz Gonzáles,

> "O registro da propriedade age sobre um dos elementos centrais do sistema econômico: o da definição, atribuição e proteção dos direitos de propriedade. E conforme observado, sem direitos de propriedade não existe mercado, posto que os agentes não poderiam intercambiar os bens se não existisse uma vinculação entre os proprietários e esses bens; sem direitos de propriedade eficientes, não existem mercados eficientes, e sem esses últimos, não existe crescimento econômico"[250].

Essa certeza e segurança dão a tranquilidade necessária para a atração e geração de investimentos, notadamente quando entramos na seara da proteção do crédito, já que é imprescindível a existência de um "sistema eficiente de direitos de propriedade que façam o empreendimento de atividades socialmente produtivas valer a pena"[251].

Aduz ainda Leonardo Brandelli que

> "... aqui é onde entra o sistema registral imobiliário, como o mais eficaz instituto de garantia e de segurança jurídica do direito de propriedade; quanto mais eficiente o sistema registral de um país, maior a possibilidade de circulação de riquezas e de desenvolvimento econômico e, portanto, maior a possibilidade de se encontrar o bem-estar social e a dignidade humana, na parte que toca ao patrimônio material mínimo. O registro de imóveis, conferindo certeza e segurança ao direito de propriedade, permite a realização do tráfico imobiliário, reduzindo custos, especialmente no que toca aos custos de informação. A falta de informação das transações imobiliárias gera insegurança e incerteza intoleráveis à alocação de capital [...]"[252].

---

[250] GONZALES, Fernando P. Mendéz. "A função econômica dos sistemas registrais". *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 53, jul-dez 2002, p. 16.
[251] Idem, p. 13.
[252] BRANDELLI, Leonardo. "A função econômica e social do Registro de Imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil". In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.) **Direito civil e registro de imóveis.** São Paulo: Método, 2007, p. 188-213.

Daí porque afirmo que aumentar a segurança jurídica reduz o custo da produção imobiliária e respectivas contratações. Quanto mais eficientemente um sistema registral prestar sua função, em maior medida poderá contribuir com o crescimento econômico[253].

Imagine-se a nossa sociedade sem um sistema registral imobiliário. Imagine-se, diante da necessidade de concluir um negócio jurídico-imobiliário, a perplexidade que haveria diante da dificuldade, ou mesmo impossibilidade, de obterem-se respostas para as perguntas mais singelas que todo contratante precisa fazer-se nessa situação: quem é o proprietário? Qual é a extensão e o conteúdo do seu direito? Há conflito com direito de terceiro? Como solucioná-lo?

Certamente haverá um custo gerado por essa insegurança, que vai mesmo refletir-se negativamente sobre o lucro esperado do investimento. E a insegurança para o investidor traduz-se em juros exorbitantes ou mesmo falta de oferta para os interessados em adquirir seu imóvel.

Tanto é assim que na Espanha, já em 1861, criticava-se a legislação da época por não proteger suficientemente a propriedade, não criar base sólida para a circulação do crédito, não facilitar as transações e a circulação de riquezas e não atuar moderando os juros[254].

Por esta razão é de se afirmar, com Fernando P. Mendéz Gonzáles, que

> "... se os custos privados ultrapassarem os benefícios privados em uma determinada atividade, os indivíduos não a empreenderão, ainda que seja socialmente proveitosa. E isso acontecerá sempre que os direitos de propriedade não estiverem suficientemente definidos ou não se fizerem respeitar"[255].

---

[253] GONZALES, Fernando P. Mendéz. "A função econômica dos sistemas registrais". *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 53, jul-dez 2002, p. 13.
[254] Idem, p. 17.
[255] Idem, p.14.

6

A certidão registral-imobiliária

6.1 Natureza jurídica

Certidão, diz-nos Hely Lopes Meirelles, são

> "... cópias ou fotocópias fiéis e autenticadas de atos ou fatos constantes de processo, livro ou documento que se encontre nas repartições públicas. Podem ser de inteiro teor ou resumidas, desde que expressem fielmente o que se contém no original de onde foram extraídas. Em tais atos o Poder Público não manifesta sua vontade, limitando-se a trasladar para o documento a ser fornecido ao interessado o que consta nos seus arquivos"[256].

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza define "certidão" da seguinte forma:

> "Certidão é ato administrativo enunciativo e consiste em trasladar para o documento a ser entregue ao requerente o que consta dos arquivos do serviço público. Pode ser extraída de autos de processos administrativos ou judiciais, livros ou documentos do acervo de qualquer repartição pública"[257].

---

[256] MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro.** 27ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2002, p. 188.
[257] SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. "A expedição de certidões pelo registro imobiliário". *Revista de Direito Imobiliário 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

Do magistério de Walter Ceneviva, colhe-se que

> "Certidão vem do latim *certitudine* (*certeza*). É o instrumento escrito passado pelo registrador afirmando ato ou fato constante de seus registros ou informando sua inexistência, como elemento de prova (CC/02, arts. 216 e 217)"[258].

Diz mais o mesmo autor que certidão

> "... não é uma opinião do oficial sobre determinado ato jurídico, mas a reprodução extraída de assentamentos sob sua responsabilidade, mediante enunciado escrito ou cópia reprográfica autenticada (art. 19)"[259].

Na Espanha, Jose Maria Chico Y Ortiz, forte no magistério de Roca Sastre, diz que as certidões são

> "... las copias, transcripciones o traslados, literales o en relación del contenido del Registro, que constituyen el medio de acreditar documentalmente la situación hipotecaria de las fincas o derechos"[260].

A certidão pode ser vista como um retrato a estampar o assentamento certificado: retrato que se presume[261] fiel em virtude da fé pública de que se revestem os atos do certificador.

Acrescento aqui uma ideia que me parece de suma importância: em tempos de registro eletrônico, penso que a certidão, em resumo, é a que melhor valoriza a atividade do registrador como profissional do direito, na medida em que ele é o profissional mais capacitado para interpretar o por ve-

---

[258] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 40.
[259] Idem, ibidem.
[260] ORTIZ, José Maria Chico Y. **Estudios sobre derecho hipotecário**. Tomo I. 2ª ed. Madrid: Marcial Pons, 1989, p. 1939.
[261] Essa presunção, contudo, não é absoluta; melhor se caracterizaria como *juris tantum*, suscetível de derrogação por prova contrária (Apelação Cível 012062-0/5, comarca de Espírito Santo do Pinhal, publicada no DOJ de 26 de fevereiro de 1991).

zes confuso universo de informações registradas, nos quais normalmente há registros e averbações já canceladas, averbações alterando elementos do imóvel, dos titulares dos direitos e dos próprios direitos, aquisições de várias frações ideais etc., que tornam o registro de difícil compreensão até mesmo para outros profissionais de áreas jurídicas.

Principalmente com a certidão eletrônica, acho oportuna a observação de Paulo Sá Elias, citando Wietzen, que aduz que na era da informação, saber como encontrar as informações, como apresentá-las e utilizá-las, é tão importante quanto conhecê-las, lembrando ainda que o excesso de informação *on line* dificulta a pesquisa para conhecer fontes de qualidade[262].

Eis o espaço que o registrador imobiliário pode e deve ocupar na nova formatação da certidão eletrônica. Se a informação for mais facilmente divulgada, caber-lhe-á filtrar, organizar, sistematizar essas informações, para fornecer ao interessado uma certidão onde conste o que realmente lhe interessa. Volto a esse tema quando tratar das modalidades de certidão.

Pois bem. Esta linha de ideias se coaduna com uma das facetas do conhecimento do fenômeno jurídico, referida pelo professor Carlos Ferreira de Almeida sob a rubrica "comunicação", que é justamente o que o sistema registral colima alcançar pela certidão: comunicar, publicizar. Referido autor esclarece que o conhecimento do jurídico, nesse matiz comunicacional, "não se dirige a uma convicção de verdade. Podemos defini-lo como a representação intelectual duma realidade objectivamente considerada como existente na vida jurídica"[263]. Trata-se, portanto, de representar uma realidade jurídica objetiva: os elementos que se encontram insertos na tábua predial.

Perceba-se, então, no caso específico do registro de imóveis, que é possível expedir certidões de quais livros ou documentos do acervo do cartório, e não apenas das matrículas ou dos registros feitos no Livro 3, por exemplo.

---

[262] ELIAS, Paulo Sá. "O documento eletrônico, a criptografia e o direito". In: **O direito na tecnologia da informação.** 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 47.
[263] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registos.** Coimbra: Almedina, 1966, p. 18.

Assim, é possível, por exemplo, fornecer certidões de títulos particulares arquivados no cartório, conforme preceitua o art. 194 da Lei de Registros Públicos: "Art. 194 - O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo".

Acresça-se a lição de Maria Helena Leonel Gandolfo, para quem

> "Também pelo meio reprográfico podem ser fornecidas cópias autenticadas de qualquer documento arquivado (ou microfilmado) no cartório: de instrumentos particulares que foram objeto de registro, de comprovantes que serviram para prática de averbações (alvarás de conclusão de edificação, certidões expedidas pela Prefeitura para instruir pedidos de mudança de numeração de prédios, certidões expedidas por outros Cartórios de Registro de Imóveis ou por Cartórios de Registro Civil etc.), bem como de quaisquer outros documentos que constem dos arquivos, tais como Certidões Negativas de Débitos previdenciários, plantas, guias de recolhimento do Imposto de Transmissão etc[264].

Portanto, a certidão consiste em um *ato enunciativo* do que consta nos assentamentos do registro imobiliário. Ela dá publicidade aos atos de registro, mas ela não tem, evidentemente, nenhum efeito além deste: publicização.

Ainda sobre a *quaestio juris* relativa à natureza jurídica da certidão registral-imobiliária, é necessário fazer também um discrímen para lembrar que ela não se confunde com as certidões passadas por *repartições públicas*, a que se refere o art. 5º, inciso XXXIV, alínea "b", da Constituição Federal.

Isto porque, como é cediço, os serviços notariais e registrais são exercidos por particulares, por delegação do Poder Público, como se colhe do artigo 236 da Carta Maior. Não são, então, "repartições públicas".

Tanto é assim que o legislador infraconstitucional, ao

---

[264] GANDOLFO, Maria Helena Leonel. "Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois". *Revista de Direito Imobiliário nº 33*, jan-jun 94. São Paulo: RT, 1994.

regulamentar aquele dispositivo constitucional, o que o fez através da Lei nº 9.051/95, expressamente referiu-se no art. 1º desta Lei aos "órgãos da administração centralizada ou autárquica, às empresas públicas, às sociedades de economia mista e às fundações públicas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios". Notários e registradores não se enquadram em nenhuma das categorias elencadas.

A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo deixou este aspecto bem assentado no Processo CG 2008/66942, publicado no DOE de 5.9.2008:

> "DESPACHO: Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público, na forma do artigo 236, da constituição federal, o que faz que os ofícios de registro de imóveis não se confundam com repartições públicas a que se refere a alínea "b", do inciso XXXIV, da mesma constituição. O requerente poderá obter a informação solicitada mediante a pesquisa que deverá fazer diretamente junto aos Srs. Oficiais de Registro de Imóveis de São Paulo, ou utilizar-se, caso queira do posto de solicitação de certidões mantido pela ARISP no Fórum João Mendes Junior. A obtenção de certidão com isenção de emolumentos, por sua vez, depende do atendimento do artigo 9º, inciso II, da Lei Estadual nº 11.331/02, ou seja, de determinação específica do Juízo da Ação, requisito que se encontra ausente neste caso. Publique-se. Arquive-se. São Paulo, 14 de agosto de 2008. (a) JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA – Juiz Auxiliar da Corregedoria".

Esta questão foi apreciada pelo mesmo órgão censório-correicional ao enfrentar problema relativo à incidência de emolumentos sobre a expedição de certidões por notários e registradores, nos autos do Processo nº 51.868/00, j. em 25 de abril de 2001:

> "Processo 51.868/00 Data: 25.04.2001 Localidade: São Paulo
> Relator: Luís Paulo Aliende Ribeiro
> Legislação:

Oficial de Registro de Imóveis – Pedido de isenção do pagamento de emolumentos e custas formulado por usuário que afirma não possuir recursos para o pagamento – Competência administrativa do juiz corregedor permanente para sua apreciação – Inexistência de previsão legal que autorize a concessão da isenção – Pretensão indeferida.

Oficial de Registro de Imóveis – Pedido de isenção do pagamento de emolumentos e custas formulado por usuário que afirma não possuir recursos para o pagamento – Competência administrativa do juiz corregedor permanente para sua apreciação – Inexistência de previsão legal que autorize a concessão da isenção – Pretensão indeferida.

Íntegra:

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça

Tratam os autos de pedido de isenção do pagamento de emolumentos e custas referentes a atos de registro imobiliário, formulado por Cynira Guide Alvette, que afirma não possuir recursos econômicos para a efetivação do pagamento.

A pretensão foi deduzida em sede jurisdicional, por meio da propositura de medida cautelar, que, indeferida, foi objeto de recurso de apelação, ao qual negado provimento, remetidos os autos para apreciação desta Egrégia Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório, no essencial.

O P I N O

As questões pertinentes à aplicação da legislação sobre as custas e emolumentos cobrados pelos notários e registradores devem ser deduzidas, na esfera administrativa, perante o Juiz Corregedor de cada unidade do serviço, competente esta Corregedoria Geral para a apreciação dos recursos eventualmente interpostos.

No presente caso, deduzida a pretensão da recorrente na via jurisdicional, foi a inicial indeferida, decisão confirmada em grau de recurso, com a remessa dos autos para esta Corregedoria Geral para apreciação do pedido na via administrativa.

Por tal razão, embora não tenha sido apreciada a matéria pelo Juízo Corregedor Permanente, nada obsta, em face da natureza administrativa da pretensão, o pronto conhecimento do pedido, de forma originária, por esta Corregedoria Geral.

E, no mérito, há de ser indeferida a pretensão de gratuidade, dada a ausência de preceito legal que autorize a

concessão da pretendida isenção, fundada na falta de recursos econômicos do interessado no registro imobiliário. São inaplicáveis, no caso, os preceitos da legislação que autoriza, na esfera jurisdicional, a concessão da gratuidade, por não se encontrar o registro imobiliário diretamente sujeito a tais normas, aplicáveis apenas de forma indireta, nos casos em que o registro imobiliário decorre de atividade judiciária e o interessado no registro é o beneficiário da gratuidade.

Verifica-se, ainda, que a pretensão formulada nestes autos não se mostra amparada pelas disposições da Lei Estadual nº 7.377/91, mencionada pela recorrente (fls. 60), cuja isenção abrange apenas os títulos de domínio recebidos em processos administrativos de legitimação de posse efetivada nos termos da Lei nº 3.962/57 ou em virtude de leis municipais, hipótese que não se confunde com a presente, em que a aquisição se deu por venda e compra.

Portanto, o parecer que me permito, respeitosamente, submeter ao elevado exame de Vossa Excelência é no sentido do indeferimento do pedido de isenção.

Sub-censura.

São Paulo, 25 de abril de 2.001.

LUÍS PAULO ALIENDE RIBEIRO

Juiz Auxiliar da Corregedoria"

A decisão vem em linha com o magistério de Walter Ceneviva:

> "A CF assegura a todos a obtenção de certidões. A dispensa constitucional do pagamento de taxas vale quando se cuida de *situações de interesse pessoal*. Esta expressão tem significado muito amplo, mas a gratuidade se aplica apenas a repartições públicas da administração direta. Assim é porque o custeio delas é distribuído por toda a sociedade. Contudo, as certidões dos registradores e dos notários correspondem a uma das fontes essenciais do que a lei considera sua *remuneração*, paga somente pelos que são, pessoalmente ou não, interessados no assunto"[265].

---

[265] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 41.

6.2 Eficácia

Conforme apontei no tópico anterior, a certidão consiste em um *ato enunciativo* do que consta nos assentamentos do registro imobiliário. Ela dá publicidade aos atos de registro, mas ela não tem, evidentemente, nenhum efeito além deste: publicização.

Com isto quero dizer que a certidão não gera *efeitos próprios do ato registral*. A eficácia constitutiva, declaratória ou preventiva que a lei atribui ao registro predial não decorre do documento instrumentador da certificação: ela decorre diretamente do assento, efetuado segundo o devido procedimento legal, nos livros do cartório[266].

É que pode ocorrer de uma certidão ser emitida equivocadamente. Embora indesejável, qualquer sistema criado pelo homem é passível de erros.

A certidão gera *presunção juris tantum* de que o quanto nela se enunciou corresponde à verdade registral, assentada nos livros próprios do registro imobiliário. Mas esta presunção pode ser afastada se restar demonstrado que ela não guarda correspondência com o assentamento de onde foi extraída[267].

Nessa – triste e terrível – hipótese, o usuário-interessado não poderá pretender fazer prevalecer o que consta na certidão *contra tabulas*. A verdade tabular terá que, ao final, restar vitoriosa nesse conflito com a certidão infiel.

Lembre-se que um dos princípios informadores do registro de imóveis é o "princípio da exatidão do registro" que, embora relativo, prevalece enquanto não for anulado ou cancelado (arts. 1.245 a 1.247 do Código Civil).

Assim, por exemplo, se for certificado que determinado título foi registrado, e verificar-se que a certidão foi emitida *contra tabulas*, o interessado não logrará êxito na pre-

---

[266] Apelação Cível 012062-0/5, comarca de Espírito Santo do Pinhal, publicada no DOJ de 26 de fevereiro de 1991.

[267] Aqui, portanto, peço vênia para discordar do magistério de Regnoberto M. de Melo Junior, que afirma ser a presunção relativa à certidão jure et de jure (MELO JUNIOR, Regnoberto M. de. **Lei de Registros Públicos comentada**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, p. 51).

tensão de fazer prevalecer o conteúdo da certidão. Deverá apresentar regularmente o título para qualificação e registro, se em termos.

Essa foi exatamente a interessante conclusão da decisão proferida nos autos da Apelação Cível 012062-0/5, Comarca de Espírito Santo do Pinhal, publicada no DOJ de 26 de fevereiro de 1991, da qual transcrevo o trecho que se refere ao problema aqui tratado:

> "A interessada exibiu formal de partilha tirado do inventário dos bens deixados por falecimento de Raul Ribeiro Vergueiro (fls. 06/45). Dentre os imóveis arrolados e partilhados figura aquele objeto da matrícula nº 2.562, do C.R.I. de Espírito Santo do Pinhal. Ocorre – como se vê de fls. 36-verso – que a antiga oficial do cartório lançou nesse mesmo título carimbo, por ela subscrito, tendente a certificar que o formal fora lançado sob os registros de nº R.5 e R.6 na aludida matrícula nº 2.562, além de prenotado sob o nº 11.595, em 16.4.84. A matrícula, porém, não consigna os mencionados atos de registro (certidão atualizada a fls. 58/59). Por essa razão, quer a apelante forrar-se a nova qualificação, atual, do mesmo título insistindo em que só basta reproduzir-se, na matriz, o registro já efetuado.
>
> Não é bem assim, *data venia*. Por mais que se deplore a pretérita irregularidade cometida pela Serventuária, não há como deixar de concluir que o título não chegou a ser registrado, pela simples e boa razão de que não foi lançado na matrícula respectiva. O raciocínio desenvolvido pela apelante tende a confundir a causa (que é o assentamento imobiliário) com o efeito (que é a publicidade desse mesmo assentamento). Certidão registral, no cristalino dizer de Walter Ceneviva, 'não é uma opinião do oficial sobre determinado ato jurídico, mas a reprodução extraída de assentamentos sob sua responsabilidade, mediante enunciado escrito ou cópia reprográfica autenticada (art. 19)' (**Lei dos Registros Públicos comentada.** 6ª ed. São Paulo: Saraiva, p. 33). A certidão pode ser vista como um retrato a estampar o assentamento certificado: retrato que se presume fiel em virtude da fé pública de que se revestem

os atos do certificador. Essa presunção, contudo, não é absoluta; melhor se caracterizaria como *juris tantum*, susceptível de derrogação por prova contrária. A prova em sentido oposto, na hipótese dos autos, está cumpridamente realizada, acima de qualquer dúvida; o título não se encontra registrado na matrícula, ao contrário do que se certificou.

Desse modo, o de que dispõe a apelante é, tão só, uma certidão infiel: não dispõe de título registrado. Em outras palavras, a eficácia constitutiva, declaratória ou preventiva que a lei atribui ao registro predial não decorre do documento instrumentador da certificação: ela decorre diretamente do assento, efetuado segundo o devido procedimento legal, nos Livros do cartório. Se a apelante necessita do efeito legal peculiar ao registro, no tocante ao imóvel em tela, deve, sim, submeter o título à qualificação atual, e submeter-se às exigências registrais que se mostrarem, agora, devidas. Aliás, a prevalecer o ponto de vista esposado nas razões do recurso, poder-se-ia até cogitar – em raciocínio *ad absurdum* – da incineração de todos os Livros obrigatórios dos Cartórios Imobiliários, limitando-se o registrador a lançar certidões nos títulos apresentados".

Também assim a lição de José Maria Chico Y Ortiz, no sentido de que "la certificación revela simplesmente lo que en el registro consta, sin añadir ni quitar nada al valor que en cada país merézca por si misma la inscripción"[268].

Penso que o tratamento dado ao direito espanhol à matéria é perfeitamente aplicável no Brasil. Veja-se a redação do art. 1.220 do Código Civil espanhol:

> "Artículo 1220 - Las copias de los documentos públicos de que exista matriz o protocolo, impugnadas por aquellos a quienes perjudiquen, sólo tendrán fuerza probatoria cuando hayan sido debidamente cotejadas. Si resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se estará al contenido de la primera".

---

[268] ORTIZ, José Maria Chico Y. **Estudios sobre derecho hipotecário.** Tomo II. 2ª ed. Madrid: Marcial Pons, 1989, p. 1957.

Acrescenta então José Maria Chico Y Ortiz que o valor probatório da certidão "cede ante su cotejo con el asiento original, quedando a salvo el derecho del perjudicado para reclamar los daños y perjuicios que se hayan irrogado por error, malicia o negligencia en la expedición"[269].

Essa é a disposição também do art. 226 da *Ley Hipotecaria* espanhola:

> "Artículo 226 - Cuando las certificaciones no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas, para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta".

Reforça-se aqui, portanto, a responsabilidade do registrador na emissão de uma certidão, principalmente nas modalidades em resumo ou em relatório, para não levar os interessados a incorrerem no erro de cognoscibilidade referido pelo professor Carlos Ferreira de Almeida, gerado pela "rejeição da relevância ao que de facto existe, como pela conclusão da existência do que realmente não se verificou"[270].

O Código Civil português tem dispositivo expresso tratando do tema:

> "ARTIGO 385°
> (Invalidação da força probatória das certidões)
> 1. A força probatória das certidões pode ser invalidada ou modificada por confronto com o original ou coma certidão de que foram extraídas".

Entre nós, a certidão tem sua eficácia probatória prevista no art. 365, II e III, do Código de Processo Civil[271]:

---

[269] Idem, p. 1958.
[270] ALMEIDA, Carlos Ferreira. **Publicidade e teoria dos registos.** Coimbra: Almedina, 1966, p. 17.
[271] Confira-se também o art. 217 do Código Civil: "Art. 217. Terão a mesma força probante os traslados e as certidões, extraídos por tabelião ou oficial de registro, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas".

> "Art. 365 - Fazem a mesma prova que os originais:
> [...]
> II - os traslados e as certidões extraídas por oficial público, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas;
> III - as reproduções dos documentos públicos, desde que autenticadas por oficial público ou conferidas em cartório, com os respectivos originais".

O mesmo diploma legal prescreve que cessará a fé da certidão se for declarada judicialmente sua falsidade, sendo que esta falsidade pode se dar pela formação de documento não verdadeiro ou pela alteração de documento verdadeiro (art. 387). Para esse desiderato deve ser instaurado incidente de falsidade, regulado pelos artigos 390 e seguintes do Código de Processo Civil. Se ocorrer, portanto, de um registrador emitir certidão com conteúdo não verdadeiro, ou se houver alteração desta certidão, esta não merecerá fé.

Lembre-se de que estas circunstâncias podem tipificar os crimes previstos nos artigos 297 (falsificação de documento público), 299 (falsidade ideológica), 301 (certidão ou atestado ideologicamente falso) e 301, parágrafo primeiro (falsidade material de atestado ou certidão), a depender do caso concreto.

Mas cumpre ressaltar que a arguição de falsidade da fé pública registrária é fato grave, a reclamar cautela e dilação probatória informada pela relevância desse tema.

Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery[272] colacionam acórdão proferido pelo extinto 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, na Apelação Cível 324306, julgada em 27 de maio de1992, que teve como relator Ricardo Dip, onde bem ficou assentado esse ponto, nos seguintes termos:

> "Nada impede que seja arguida falsidade da fé pública registraria; a dilação instrutória, porém, a seu respeito, se há de produzir em harmonia com a gravidade da impugnação, com a razoabilidade dos fatos singulares que

---

[272] NERY Junior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante.** 10ª ed. São Paulo: RT, 2007, p. 634.

a motivem. De não ser assim, a paralisia dos efeitos próprios da fé pública estará entregue à mais ligeira increpação de desconfiança individual, deixando de cumprir o *munus* que é a razão de sua existência".

Quanto às certidões eletrônicas, assinadas digitalmente pelo registrador, reproduzo novamente o que já disse adredemente: a arguição de falsidade de documento produzido eletronicamente, que é considerado original para todos os efeitos, deve ser processada eletronicamente. Na verdade, e quanto a esse aspecto assiste razão a J. E. Carreira Alvim e Silvério Luiz Nery Cabral Junior, a arguição de falsidade desses documentos só poderá se basear em falsidade da assinatura, aduzindo esses autores que

> "Registre-se, por oportuno, que, quando um documento é assinado eletronicamente pelo uso de criptografia assimétrica, a arguição de falsidade só poderá ser baseada em 'falsidade de assinatura', porquanto a adulteração do conteúdo do documento é inviável, vez que faz perder o vínculo entre este e a assinatura. Em tais circunstâncias, o documento eletrônico com assinatura eletrônica é dotado de um maior grau de confiabilidade que o próprio documento tradicional. Isto porque o próprio *software* de criptografia, ao conferir a assinatura, acusa que o documento adulterado não corresponde a ela, enquanto o documento tradicional necessita de um exame pericial para constatar eventual alteração"[273].

Prosseguem logo após, asseverando que

> "Se vier a ser arguido que a chave pública não é autêntica, a hipótese se assemelha à prevista no art. 389, II, do CPC - contestação de assinatura do documento -, caso em que o ônus da prova é daquele que produziu o documento eletrônico, a quem cabe provar a autenticidade da chave pública que afirma ser do suposto

---

[273] ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL Junior, Silvério Luiz Nery. **Processo judicial eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008, p. 49.

signatário, com a qual vai se conferir a assinatura digital. De outro lado, se houver arguição de apropriação e uso indevido da chave privada verdadeira, o ônus da prova competirá igualmente a quem alegar esse fato. No particular vigora a máxima *onus probandi incumbit ei qui dixit, non ei qui negat*" [274].

6.3 Modalidades

Prescreve o artigo 19 da Lei de Registros Públicos:

> "Art. 19 - A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias".

Temos, então, que as certidões passadas pelo registro imobiliário podem ser de três modalidades: a) inteiro teor; b) em resumo; e c) em relatório, conforme quesitos.

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza aduz que

> "A certidão de inteiro teor, *verbo ad verbum*, de teor ou integral, reproduz o ato por inteiro. Em resumo, contém parte ou período de um ato, dando-lhe as indicações essenciais. Por fim, a certidão em relatório responde articuladamente quesitos apresentados pelo requerente"[275].

Colhemos ainda do magistério de Ricardo Dip que

> "... a certidão de inteiro teor se expede a partir de uma atividade gnosiológica mínima do certificador. Empregando expressões de Carnelutti, podemos dizer que o documento produzido tem aí caráter objetivo ou imediato, porque a ele não concorre a intervenção do pensamento como fonte de representação de um fato (**La Prueba Civil** (Trad. Argentina). Ed. Depalma, 1979, p.

---

[274] Idem, p. 50.

[275] SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. "A expedição de certidões pelo registro imobiliário". Revista de Direito Imobiliário 59, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

188). Pode afirmar-se, em resumo, que tanto melhor será a certificação integral, quanto mais amanuense então se comportar o certificador"[276].

Atualmente, a maioria das certidões expedidas é na modalidade de *inteiro teor*. Diz Maria Helena Leonel Gandolfo:

> "O que significa, porém, expedir uma certidão de inteiro teor de matrícula? Entendo que, se for utilizado o meio reprográfico, toda certidão de matrícula é uma certidão de inteiro teor. Ou, em outras palavras, a certidão de interior teor de matrícula nada mais é do que sua reprodução devidamente autenticada"[277].

Assim reproduzido o conteúdo da matrícula, deve ser aposto termo de encerramento, datilografado ou carimbado, nos termos do item 141.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo:

> "141.1. Na certidão expedida através de cópia reprográfica da matrícula, após o último ato, lavrar-se-á o encerramento, que poderá ser datilografado ou carimbado, recomendando-se, por cautela, direta conferência do oficial".

Contudo, as modalidades em resumo e em relatório podem ser muito úteis em algumas circunstâncias, e são, a meu aviso, a forma mais apropriada para a certidão eletrônica.

Em matrículas muito extensas, em que a quantidade de atos lançados e a redação por vezes algo confusa pode gerar dúvidas acerca da titularidade atual e dos ônus reais em vigor, o interessado pode requerer uma certidão, por exemplo, que indique apenas quem é o proprietário atual e quais são os ônus reais que continuam gravando o imóvel, em ordem a facilitar a interpretação do conteúdo da matrícula.

---

[276] DIP, Ricardo Henry Marques. "Certidões integrais do registro imobiliário: da prevalência do meio reprográfico". *Revista de Direito Imobiliário nº 21*, jan-jun 1988. São Paulo: RT, 1988.
[277] GANDOLFO, Maria Helena Leonel. "Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois". *Revista de Direito Imobiliário nº 33*, jan-jun 94. São Paulo: RT, 1994.

Luis Paulo Aliende Ribeiro bem aponta que a certidão de *inteiro teor* oferece uma "aparente simplicidade" porque "a grande maioria das matrículas referentes a imóveis residenciais urbanos não apresenta, ainda, significativa sequência de registros e averbações"[278]. Mas essa simplicidade é aparente, até porque já há um bom número de matrículas com grande número de atos, principalmente no interior, onde o crédito agrícola movimenta bastante o registro imobiliário, com sucessivos registros de cédulas de crédito, aditivos, cancelamentos etc.

O mesmo se diga quanto às transcrições, que ainda por muito tempo atormentarão os usuários (e os próprios registradores!), já que em regra são registros de intelecção mais complexa.

Certidão em relatório "é aquela que relata, que expõe, que responde a quesitos (questões, perguntas, pontos) adredemente formulados por usuário ou autoridade"[279]. Sobre esta modalidade de certidão, diz Maria Helena Leonel Gandolfo:

> "As certidões em breve relatório exigem apenas maior atenção e alguns cuidados especiais na sua expedição. A principal cautela consiste em exigir-se do interessado que formule os quesitos por escrito devendo sempre a certidão ser expedida ao pé do requerimento. Em segundo lugar, cabe ao oficial orientar o funcionário na redação do texto, a fim de assegurar informações certas e inequívocas, que permitam o uso correto da certidão [...] As certidões de que estamos tratando justificam-se quando se destinam atender a pedidos específicos. É o caso, por exemplo, do loteador que, já tendo compromissado ou alienado inúmeros lotes, solicita ao cartório que certifique apenas em relatório os compromissos e alienações, pois a finalidade do pedido é tão-somente possibilitar um levantamento atualizado da disponibilidade (essa hipótese é comum

---

[278] RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. "Publicidade Registral e direitos da personalidade". *Revista de Direito Imobiliário nº 59*, ano 28, jul-dez. 2005. São Paulo: Editora RT, 2005.
[279] MELO Junior, Regnoberto M. de. **Lei de Registros Públicos comentada.** Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, p. 57.

quando se cuida de inventário e os herdeiros desconhecem a real situação do loteamento). É perfeitamente viável atender a esse tipo de solicitação, relatando-se, por exemplo, apenas o número e a quadra de cada lote compromissado ou vendido, o nome do promissário comprador ou adquirente, bem como o número da transcrição ou averbação"[280].

Ademais, a certidão requerida acerca de uma pessoa, para verificar quais são os imóveis de sua propriedade, não deixa de ser uma certidão *em relatório*. Isto porque se a pessoa tiver cinco imóveis não é possível simplesmente lhe entregar cinco certidões de matrículas, já que isto não é suficiente para afirmar que aqueles cinco são seus únicos imóveis. É necessário, nesse caso, elaborar uma certidão em que se afirme taxativamente aqueles se tratar dos únicos imóveis em nome da pessoa que se requereu. Isso atende ao "quesito" apresentado pela parte: quantos imóveis há registrados em nome de certa pessoa?

Mas uma advertência deve ser feita com relação às certidões *em resumo* ou *em relatório*, como faz Walter Ceneviva, averbando que tais modalidades

> "... exigem maior cuidado, em particular quando os quesitos tenham redação que insinuem resposta. O esclarecimento que o oficial preste deve ser redigido com cautela, pois no momento em que deixa de transpor uma anotação de seus livros, ou dos documentos arquivados, passa a *informar* ou a *restringir informação* em termos que repercutirão no direito de terceiros (os destaques são do texto)"[281].

Feitas essas ponderações, contudo, penso que, na verdade, a modalidade *em resumo* é a que mais valoriza a atividade registral imobiliária e a mais adequada à era eletrônica.

---

[280] Idem

[281] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 44.

Como trato em outra parte deste trabalho, há uma tensão entre a publicidade registral imobiliária, direito difuso e *conditio sine* qua non para que a propriedade cumpra sua função social, e o direito à privacidade e à intimidade das pessoas que figuram no registro imobiliário.

A reprodução indiscriminada das matrículas, em sistemas de visualização de matrículas *on line* [282] tem um imenso potencial, segundo me parece, de vulneração daqueles valores.

Por uma singela consulta, são divulgados nome, RG, CPF e o endereço residencial de pessoas que constam do registro, inclusive daquelas que já alienaram o imóvel e nem são mais titulares de direito. Divulgam-se os valores das transações, elemento que fornece pistas para pessoas mal intencionadas planejarem suas ações.

Como discuto em outra parte deste trabalho, de fato, há um interesse público em que as transações imobiliárias sejam adequadamente publicizadas. Mas há que se perseguir esse objetivo com o mínimo sacrifício da privacidade e da intimidade.

Assim é necessário nomear e qualificar quem requerer uma certidão, em ordem a ser possível rastrear a forma e por quem os dados publicizados foram utilizados. A meu aviso, o ideal seria que o acesso a uma certidão eletrônica se fizesse apenas por certificado digital, para aumentar a segurança de controle desse acesso. Penso assim porque o potencial de multiplicação de uma informação na Internet é milhares de vezes maior do que o de uma certidão fornecida em papel.

Outra mudança que seria salutar, de *lege ferenda* seria não divulgar pela certidão o endereço físico das pessoas, sujeitando-as a ser alvo de criminosos, mas apenas o "domicílio eletrônico", ou seja, um endereço eletrônico para o qual notificações, intimações etc. seriam enviadas, com presunção de recebimento por parte do destinatário.

Já há previsão neste sentido na Lei Federal 11.419/06

---

[282] A Arisp – Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo – opera um sistema deste tipo. Confira-se em <http://www.arisp.com.br/conteudo.aspx?idsecao=10&idsubsecao=0>.

(Lei do Processo Judicial Eletrônico), determinando o art. 5º deste diploma legal que as intimações serão feitas por meio eletrônico aos que se cadastrarem junto ao órgão judicial respectivo, considerando-se realizada a intimação no dia em que o intimado efetuar a consulta eletrônica ao teor da intimação.

Isso pode criar alguma desconfiança sobre averiguar se o destinatário realmente recebeu tais comunicações, mas, como pondera Ricardo L. Lorenzeti,

> "... quem utiliza o meio eletrônico e cria uma aparência de que ele pertença à sua esfera de interesses, assume os riscos e o ônus de comprovar o contrário. Também se pode substituir o requisito da ciência da declaração pela presunção de reconhecibilidade, dizendo: a declaração se considera conhecida quando entra na esfera de controle do receptor e existe uma quantidade de ato-informação e de custódia a cargo do sujeito identificado como titular"[283].

E mais: acredito que a modalidade ideal para restringir o acesso a dados desnecessários é a *em resumo*. Tal certidão atenderia a, arrisco-me dizer, noventa e nove vírgula nove por cento das necessidades do tráfego imobiliário ordinário. Apenas em circunstâncias muito específicas seria necessária a consulta a toda a cadeia de títulos registrados, como ocorre no registro de loteamentos. Na esmagadora maioria das vezes, o que interessa é saber quem é o titular atual, que é a pessoa com quem o interessado está negociando.

Além disso, a certidão *em resumo* valoriza a atividade do registrador como profissional do direito mais qualificado para interpretar os assentamentos registrais. É muito cômodo, permito-me dizer, reproduzir uma matrícula em *inteiro teor*.

A sequência por vezes considerável de atos registrais e de averbação vai tornando a matrícula de difícil intelecção,

---

[283] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 43.

exigindo uma leitura cuidadosa e muitas vezes demandando um grande esforço interpretativo.

Num momento em que há dúvidas sobre como os acervos registrais serão manipulados pelos órgãos de Governo, uma certidão desse jaez seria, sem dúvida, um elemento de valorização da atividade do registrador, que não se restringiria, assim, a ser um mero "xerocopiador virtual" de matrículas, atividade para a qual, convenhamos, não é exatamente imprescindível um profissional do direito aprovado em concorridos certames e com grande especialização na matéria.

Uma certidão *em resumo* traria o imóvel objeto da matrícula com a sua descrição atual, e não a repetição do que consta no preâmbulo e as várias averbações alterando essa descrição, como construção, demolição, alteração de numeração predial, alteração de denominação de via pública etc.

Forneceria depois unicamente quem são os atuais titulares da propriedade e de outros direitos reais incidentes sobre o imóvel, e por fim outros ônus reais que o gravem. Na sua elaboração, deve o registrador cuidar para se expressar de forma mais acessível possível, evitando textos confusos, sem prejuízo, é claro, de prestar toda a informação relevante.

Precisos os termos, neste sentido, do art. 222 da *Ley Hipotecaria* espanhola, que prescreve, na alínea 4,:

> "4. La obligación del registrador y al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la misma se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier interessado".

Acredito que este é o caminho para a valorização da atividade certificadora, com a adoção do instituto da *reserva da prioridade*, adiante tratado.

Qualquer que seja a modalidade, ela deverá ser "autenticada" pelo oficial registrador ou seus prepostos autorizados para tanto. Confira-se a lição de Walter Ceneviva sobre esse tópico:

"*Devidamente autenticado* é a chancela legal, lançada no próprio documento, referendando os elementos de certeza nele contidos. Autenticada por pessoa não credenciada para tal efeito, por alguém que embora funcionário não tem poderes para praticar o ato, a certidão é nula, gerando consequências disciplinares, responsabilidade civil e penal. Não pode ser ratificada pelo oficial. O critério formal da autenticação é rigoroso. Correspondente ao sopro que lhe dá vida: até que ocorra, a certidão é um papel qualquer. Autenticado, o papel repercute na esfera do direito, tem fé pública, resguarda o interesse jurídico"[284].

Trata-se, diz-nos Regnoberto M. de Melo Junior, do "reconhecimento da certeza da origem de determinado documento, veiculador de ato jurídico. Quando autentica, o notário e registrador dão como verdadeiras a origem do ato jurídico e a sua reprodução"[285].

Diz mais Luiz Guilherme Marinoni e Sergio Cruz Arenhart que "à certificação quanto à autenticidade de um certo documento dá-se o nome de *autenticação*. Determinada, então, com certeza, a autoria de certo documento, tem-se como autenticado [...]"[286].

Essa autenticação pressupõe também a *subscrição*, que consiste no lançamento, ao pé da certidão, da *assinatura* do seu autor. A subscrição indica e prova a autoria. Subscrição é, portanto, sinônimo de assinatura, que nos documentos físicos deve sempre ser autógrafa, ou seja, realizada de próprio punho pelo autor da certidão.

Em tempos de assinatura digital, parece tranquilo concluir que a certidão assinada digitalmente, atendendo ao padrão da ICP-Brasil, na forma da Medida Provisória 2.200-2/01 e da Lei Federal 11.977/09, estará devidamente "autenticada", levando Luiz Guilherme Marinoni e Sergio Cruz

---

[284] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 44.
[285] MELO Junior, Regnoberto M. de. **Lei de Registros Públicos comentada.** Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, p. 57.
[286] MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Curso de processo civil**: processo de conhecimento. 7ª ed. São Paulo: RT, 2008, v. 2, p. 350.

Arenhart a já falarem, no âmbito do tema aqui discutido, em uma "autenticação digital"[287].

Mas, embora a lei não o diga expressamente, penso que a certidão destinada à abertura de matrícula em nova circunscrição imobiliária, em razão de desmembramento ou desdobramento da serventia, deverá ser sempre expedida na modalidade *inteiro teor*[288], dada a gravidade do ato, que pode ensejar equívoco na abertura da nova matrícula, com potencial para perpetuar erros. Isso não é contraditório ao quanto expus até aqui, porque essa certidão, especificamente, é dirigida a outro registrador imobiliário, a quem caberá interpretá-la.

Ricardo Dip, embora tratando genericamente da certidão de *inteiro teor,* e não falando especificamente da destinada à abertura de matrícula em serventia desmembrada ou desdobrada, aponta de todo modo para essa conclusão, ao afirmar que a certidão de *inteiro teor* afasta o "risco endógeno de equívocos ou omissões na extração das certidões [...]"[289].

É o entendimento que me parece emergir da dicção do art. 229 da Lei de Registros Públicos:

> "Art. 229 - Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório".

Esse é um cuidado que cabe principalmente ao novo registrador, que deverá exigir a certidão de inteiro teor do registro anterior[290]. Tal certidão deverá ser atualizada, com, portanto, no máximo trinta dias de expedição.

---

[287] Idem, p. 353.

[288] Muito embora Afranio de Carvalho afirme que "nestes últimos, a lei alude acertadamente a certidão *atualizada*, isto é, certidão que ministre o estado presente da propriedade do imóvel, mencionando o proprietário, com sua identidade, a situação, a denominação ou logradouro, a área, a descrição, bem como a existência ou inexistência de ônus da data em que for expedida. Não se exige a história completa do imóvel, com todas as vicissitudes por que passou, até chegar ao estado atual, o que alivia a certidão do peso morto de dados desnecessários" (CARVALHO, Afranio. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 262).

[289] DIP, Ricardo Henry Marques. "Certidões integrais do registro imobiliário: da prevalência do meio reprográfico". *Revista de Direito Imobiliário nº 21*, jan-jun 1988. São Paulo: RT, 1988.

[290] No mesmo sentido: CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 44.

Embora a lei não obrigue, é de todo conveniente que o novo registrador comunique imediatamente à circunscrição anterior a abertura de matrícula no seu cartório, em ordem a prevenir a continuidade de duas linhas dominiais diversas.

Nesse sentido, as Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina determinam que a certidão deve mencionar o fato de o imóvel haver passado ou ter pertencido à circunscrição de outra serventia, indicando o cartório e a data em que ocorreu[291]. Temos norma semelhante em São Paulo, no item 142 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça: "142. De toda certidão deverão constar, conforme o caso, a data em que o imóvel passou ou deixou de pertencer à circunscrição, bem assim a qual cartório pertencia ou passou a pertencer". A medida é extremamente salutar para evitar equívocos.

A Corregedoria de São Paulo já enfrentou o problema de abertura de matrícula na nova circunscrição desmembrada, para determinar que a antiga circunscrição encerre a sua matrícula.

O tema é extremamente relevante, razão pela qual transcrevo na íntegra essa decisão, proferida nos autos do Processo CG 2009/84233, disponível no "Portal do Extrajudicial"[292], ali incluída em 19 de janeiro de 2010.

> "REGISTRO DE IMÓVEIS – Bem matriculado perante o 1° Oficial de Campinas – Competência territorial que passou ao Oficial de Valinhos, o qual, em face de certidão por aquele expedida, abriu nova matrícula – Recusa do registrador campineiro de encerrar a matrícula anterior – Alegada falta de previsão legal – Decisão recorrida que manteve a recusa – Recurso provido, para determinar o encerramento, mediante averbação da referida circunstância – Ausência de impedimento decorrente do art. 169, I, da Lei n° 6.015, pois já aberta outra matrícula na unidade destinatária – Princípio da unitariedade matricial – Inteligência dos artigos 169, *caput*, 176, §1°, I, e 229 da ci-

[291] Art. 832, parágrafo segundo, do referido diploma normativo.
[292] <www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/indexPex.jsp>.

tada lei, bem como dos itens 44 e 46 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de recurso interposto por Odete Marina Jacinto Jorge contra decisão do Juízo da Corregedoria Permanente do 1° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, pela qual foi mantida a recusa deste último quanto a pedido de averbação formulado pela recorrente. Pleiteou ela que assim se fizesse para 'encerramento da matrícula n° 69.378 [...], pois, conforme documento em anexo, já foi aberta nova matrícula na Cidade de Valinhos (matrícula 4.593) [...], porque agora o imóvel pertence exclusivamente à Circunscrição Imobiliária da cidade de VALINHOS' (sic – fls. 09).

Ao fundamentar sua negativa, o registrador afirmou que falta 'previsão legal para cancelamento de matrícula de imóvel que passa a pertencer a outra circunscrição imobiliária' (fls. 03); que "não há, também, nenhum motivo de ordem prática para o cancelamento da matrícula, uma vez que novos registros somente serão praticados na nova serventia (art. 169, da LRP)"; e que 'somente é possível o cancelamento administrativo de matrícula nas hipóteses onde tem ocorrido vício extrínseco no registro, o que não ocorre neste caso' (fls. 04). Aduziu o MM. *Juiz a quo,* ao decidir, 'que na forma do artigo 169, inciso I, da Lei 6.015/73, no caso do imóvel ter passado a pertencer à outra Circunscrição, que é exatamente o caso em exame, até o início das atividades do novo cartório, as averbações devem continuar a ser feitas na matrícula anterior' (fls. 37).

Alega a recorrente que não se trata de pedido de cancelamento da matrícula, mas, sim, de seu encerramento. Destaca que 'a razão justifica e a prática aconselha o ato de encerramento da matrícula localizada em Campinas, já que o imóvel pertence à Comarca de Valinhos, a quem compete todos os atos registrários, na conformidade do art. 169, *caput* da LRP' (sic – fls. 42). Pondera que, 'com a abertura da nova matrícula no novo cartório, na Comarca de Valinhos, de n° 4.593, todas as informações sobre o imóvel respectivo passou a constar dessa matrícula' (sic) e que o 'encerramento foi pleiteado [...] a fim de se evitar duplas informações' (fls. 42). Requer provimento, para que tal encerramento se realize (fls. 40/42).

Na ótica do Ministério Público, o recurso não merece prosperar (fls. 48/51).

É o relatório.

Passo a opinar.

Tendo em vista se tratar de procedimento administrativo, processado na esfera da Corregedoria Permanente do Registro de Imóveis, a irresignação recursal interposta, embora traga o rótulo de apelação, será, *ipso facto*, conhecida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

E comporta guarida.

Note-se, *ab initio*, que não é impeditivo o argumento de 'que na forma do artigo 169, inciso I, da Lei 6.015/73, no caso do imóvel ter passado a pertencer à outra Circunscrição, que é exatamente o caso em exame, até o início das atividades do novo cartório, as averbações devem continuar a ser feitas na matrícula anterior' (fls. 37).

Basta observar que a unidade registrária de Valinhos não só se encontra em funcionamento, como ali já foi aberta nova matrícula para o imóvel em tela.

Por outro lado, percebe-se que o oficial recalcitrante realmente confundiu as hipóteses de cancelamento e de encerramento.

Desde o primeiro momento, a interessada deixou claro, grifando, que postulava 'o encerramento da matrícula nº 69.378 [...], pois, conforme documento em anexo, já foi aberta nova matrícula na Cidade de Valinhos (matrícula 4.593)' (fls. 9).

Porém, o registrador tratou do assunto como se de pedido de cancelamento se cogitasse. Destarte, sustentou "faltar previsão legal para cancelamento de matrícula de imóvel que passa a pertencer a outra circunscrição imobiliária' (fls. 03) e que 'somente é possível o cancelamento administrativo de matrícula nas hipóteses onde tem ocorrido vício extrínseco no registro, o que não ocorre neste caso' (fls. 4). Ou seja, recusou a prática de um ato que, na verdade, não foi o requerido.

Nítida a distinção entre as duas figuras, consagrada pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em que focalizados, separadamente, em itens diversos do Capítulo XX, o cancelamento (item 63) e o encerramento (item 64). Apesar, outrossim, de não estar expressamente mencionado no item 64 o encerra-

mento da matrícula antiga quando da abertura de outra na circunscrição territorial que se tornou competente, mister se faz reconhecer que isto decorre da lógica do sistema em vigor.

Asseverou o oficial que 'não há, também, nenhum motivo de ordem prática para o cancelamento da matrícula, uma vez que novos registros somente serão praticados na nova serventia (art. 169, da LRP)' (fls. 04). Contudo, invertendo-se este raciocínio – e pensando-se, não em cancelamento, mas em encerramento – o que não há, uma vez reconhecido que os atos futuros 'somente serão praticados na nova serventia', é razão para que continue ativa a matrícula existente na primitiva unidade.

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

Não é outro o entendimento que se extrai dos artigos 169, *caput*, 176, §1°, I, e 229 da Lei n° 6.015/74, bem como dos itens 44 e 46 do Capítulo XX das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral.

Com efeito, a aludida máxima se acha sublinhada em inúmeros precedentes do E. Conselho Superior da Magistratura, dentre os quais podem ser pinçados, a título exemplificativo, os seguintes, que primam pela concisão: 'O princípio da unitariedade da matrícula, previsto no art. 227 da Lei de Registros Públicos, segundo o qual a todo imóvel, enquanto unidade geodésica, deve corresponder u'a matrícula, tem, como corolário, que nenhum imóvel pode ter mais de u'a matrícula' (Ap. Civ. n° 3.255-0, Moji das Cruzes, Rel. Des. Marcos Nogueira Garcez).

A Lei n° 6.015/73, tendo introduzido o fólio real, estabeleceu o princípio da unitariedade da matrícula. A cada imóvel corresponde uma única matrícula e vice-versa' (Ap. Civ. n° 1.762-0, Jacupiranga, Rel. Des. Bruno Affonso De André).

A doutrina não discrepa.

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

("Da unitariedade matricial". In: *Revista de Direito Imobiliário nº 17-18*, RT/IRIB, São Paulo, 1986, p. 51-4).

Útil, para a solução do caso vertente, focalizar essa ideia com ênfase no respeito à competência territorial, como o fazem Walter Cruz Swensson *et alii:* 'O objetivo é que todos os imóveis localizados na circunscrição imobiliária sejam ali cadastrados, de tal forma que cada imóvel tenha sua própria e única matrícula' (**Lei de registros públicos anotada**. 4ª ed. São Paulo: Ed. Juarez de Oliveira, p. 572).

Logo, se, na hipótese dos autos, o bem se insere na atribuição registrária do Oficial Imobiliário de Valinhos, não se justifica a permanência de matrícula em aberto na unidade de Campinas.

Narciso Orlandi Neto traz a pá de cal: 'Cada imóvel tem uma matrícula e cada matrícula corresponde a um único imóvel. A regra, estudada como princípio da unitariedade da matrícula, não tem na Lei nº 6.015/73 dispositivo específico, mas é característica dos sistemas que adotam o fólio real; decorre, logicamente, da interpretação sistemática das demais regras aplicáveis à própria matrícula e aos registros' (**Retificação do registro de imóveis.** São Paulo: Ed. Oliveira Mendes, 1997, p. 11).

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

Daí a viabilidade de se dar agasalho à pretensão da recorrente.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência, mui respeitosamente, é pelo provimento do recurso, para encerramento da matrícula nº 69.378 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, mediante averbação, nesta, da abertura, para o mesmo imóvel, da matrícula nº 4.593 do Oficial de Registro de Imóveis de Valinhos.

Sub censura.

São Paulo, 03 de novembro de 2009.

(a) JOSÉ ANTONIO DE PAULA SANTOS NETO

Juiz Auxiliar da Corregedoria"

6.4 Do prazo

Consta do mesmo artigo 19 da Lei de Registros Públicos, acima transcrito, que o prazo para expedição de certidões é de 5 (cinco) dias. Regnoberto M. de Melo Junior afirma que

> "O retardo certificatório só será punido se desarrazoado. Muitas vezes o pedido de certidão é impreciso, ou o notário e registrador recém-concursado assume cartório cujo arquivo é absolutamente desorganizado, enfim. Em caso de certidão fornecida tardiamente (após os cinco dias úteis do pedido), para evitar responsabilidade, é importante o notário e registrador justificar o atraso na própria certidão"[293].

Também Walter Ceneviva entende que o prazo de cinco dias é exíguo, aduzindo que

> "... o prazo de cinco dias é irreal, sobretudo porque a lei não refere dias úteis. Se o poder disciplinar dos juízes fosse exercido com rigor absoluto quanto ao termo literalmente previsto, poucos deixariam de ser punidos. Trata-se de um texto de lei moderado pelo costume: no seu sentido literal não entrou em moda"[294].

No entanto, assevera Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza que esse prazo é de cinco dias *úteis*[295], posição esta secundada por Regnoberto M. de Melo Junior[296].

Embora a posição manifestada por Walter Ceneviva seja um alento aos registradores, não se pode desconsiderar que o descumprimento do prazo dará azo à responsabiliza-

---

[293] MELO Junior, Regnoberto M. de. **Lei de Registros Públicos comentada.** Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, p. 58.
[294] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 46.
[295] SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. "A expedição de certidões pelo registro imobiliário. *Revista de Direito Imobiliário 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.
[296] MELO Junior, Regnoberto M. de. **Lei de Registros Públicos comentada.** Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, p. 58.

ção administrativa do registrador. Veja-se o teor do art. 20 da Lei de Registros Públicos:

> "Art. 20 - No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível.
> Parágrafo único. Para a verificação do retardamento, o oficial, logo que receber alguma petição, fornecerá à parte uma nota de entrega devidamente autenticada".

Este texto deve ser lido em conjunto com o preceptivo constante do art. 30, X, da Lei 8.935/94: "Art. 30. X - observar os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício".

Para viabilizar a fiscalização desse prazo, deverá o registrador, assim que receber o pedido de fornecimento de uma certidão, fornecer à parte "uma nota de entrega devidamente autenticada".

Nesse tópico é mister lembrar ainda que o registrador deverá atender "prioritariamente" as certidões requeridas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo, regra esta constante do art. 30, inciso III, da Lei 8.935/94. A única exegese possível aqui, segundo penso, é que nessa hipótese o registrador deve atender tais pedidos com precedência sobre os demais protocolados anteriormente na serventia.

6.5 Territorialidade

Corolário do "princípio da concentração" é o princípio da territorialidade, que vem expresso no art. 169 da Lei de Registros Públicos, que preceitua que "todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel [...]".

Sem a adoção do princípio da territorialidade, não teria sido possível construir o moderno sistema registral imobiliário brasileiro, que tem funcionado muito bem, malgrado algumas dificuldades maiores observadas em alguns Estados da Fe-

deração e algumas questões pontuais que, como em qualquer outra área, precisam de aperfeiçoamentos.

Mas tal princípio permite que outros princípios essenciais do sistema funcionem, como a continuidade e a legalidade. Se os registros fossem esparsos, seria extremamente difícil, para não dizer impossível, a busca pelo saneamento da propriedade imobiliária, e utópico sonhar com um dia o avanço do Brasil para um sistema de fé pública registral.

Mas será que no mundo da Internet o registro de imóveis, e a consequente competência para expedir certidões, cederia ao caráter universal e desterritorializado da rede mundial?

Ricardo L. Lorenzeti afirma que

> "Existe um novo espaço: o cibernético ('ciberespaço'), distinto do espaço físico, com uma arquitetura caracterizada por sua maleabilidade, posto que qualquer um pode redefinir códigos e interagir, o que o converte num objeto inacessível e refratário às regras legais que levam em conta este elemento para determinar inúmeros aspectos jurídicos"[297].

E prossegue:

> "É um espaço do anonimato, um não-lugar pela despersonalização que representa, no qual o indivíduo ingressa sem que a sua história individual e características interessem, e no qual prolifera o simulacro das identidades. É um 'não-lugar global', no sentido de sua transnacionalidade e atemporalidade, já que aparece indiferente à história e ao futuro"[298].

No entanto, a realidade do tráfego imobiliário recomenda a manutenção do princípio da territorialidade do registro de imóveis, o que não é inconveniente nenhum do ponto de vista de utilização dos modernos recursos tecnológicos.

---

[297] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 30.
[298] Idem, p. 31.

Os títulos poderão ingressar normalmente pela via digital[299], não trazendo nenhum embaraço ao usuário, que também receberá de volta os títulos e certidões por via digital.

Apenas se recomenda que a qualificação dos títulos e competência para expedição de certidões permaneça com o registrador da respectiva circunscrição, que sem dúvida nenhuma será o mais capacitado para lidar com a realidade da sua comunidade, por conhecê-la. Toda comunidade têm suas peculiaridades ambientais, urbanísticas etc., que reclamam que o registrador imobiliário, guardião maior da função sócio-econômico-ambiental da propriedade, trabalhe de forma presencial na sua serventia.

Admitir a desterritorialização seria admitir que qualquer um, em qualquer "não-lugar" despersonalizado do mundo, pudesse, sem o mínimo de conhecimento da realidade local, decidir sobre complexas questões de parcelamento do solo, regularização fundiária etc., com profundos reflexos na vida das pessoas daquela comunidade.

Ademais, o registrador deve ter sua independência assegurada para qualificar os títulos relativos aos imóveis de sua circunscrição, sujeito apenas a ver sua decisão alterada pela via regular dos recursos previstos em lei. Admitir a desterritorialização traria inevitavelmente a deletéria situação de o interessado peregrinar de registrador em registrador até achar um que admitisse o registro do seu título. Haveria o risco de mercantilização do registro.

A qualificação de um título, como todas as coisas no direito, reclama interpretação, valoração, aplicação das leis, e é justamente por isso que a doutrina chama este processo de "princípio da legalidade".

Alguém tem que ser investido pela lei para dar uma resposta ao negócio jurídico que pretende ingressar no fólio real. Poderíamos falar aqui, à semelhança do que se faz

---

[299] Sobre o tema, conferir SOUZA, Eduardo Ribeiro Pacheco de. "Protocolo eletrônico no registro de imóveis. Algumas considerações". São Paulo: Quinta Editorial/Arisp, 2009. Disponível em <http://bit.ly/dwhXu8>.

com o Judiciário, em um "princípio do registrador natural", única forma de assegurar o *due process of law* relativo à transmissão e oneração da propriedade imobiliária com isenção e imparcialidade.

É preciso muito cuidado para não transformar em dogma certas ideias que permeiam o mundo da Internet como se fossem verdades perenes e incontestáveis. O uso dos recursos tecnológicos atuais é saudável e útil, mas sempre com temperança e bom senso.

Para os paladinos da desterritorialização universalizante supostamente produzida pela Internet, que deve legar a ideia de "território" ao limbo de um passado obscuro, trago a colação a excelente obra de Manuel Castells[300], apontando que, a par da globalização ou construção de uma "aldeia global", como dizem alguns, na sociedade informacional continuará havendo "diversidade cultural e institucional das sociedades", acrescentando que, "desse modo, a exclusividade japonesa ou as diferenças da Espanha não vão desaparecer em um processo de não diferenciação cultural, nessa nova trajetória para a modernização universal".

É certo, diz ele, que todas as sociedades serão impactadas pela nova realidade, mas todas "em diferentes cenários e com expressões culturais/institucionais específicas", de sorte que uma teoria da sociedade informacional deverá sempre atentar à especificidade histórica/cultural, sem abandonar as semelhanças estruturais de um paradigma econômico e tecnológico amplamente compartilhadas, é claro.

Esta obra é muito elucidativa quanto a este tema, porque se trata de bem fundamentado trabalho, desenvolvido no seio de diversas universidades pelo mundo afora, de aferição de dados, tendências e construção de uma teoria acerca do que se passa atualmente em nossas sociedades, pretendendo ser, assim, não uma proposta de como devem ser as coisas doravante, mas de como elas estão sendo.

---

[300] CASTELLS, Manuel. "A sociedade em rede". In: **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. V. 1. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009, p. 57 e seguintes.

Assim, a par da inegável quebra de fronteiras que a rede mundial está produzindo, ainda temos como elemento indissociável mesmo da condição humana a noção de "identidade", que o autor traduz como

> "... o processo pelo qual um ator social se reconhece e constrói significado principalmente com base em determinado atributo cultural ou conjunto de atributos, a ponto de excluir uma referência mais ampla a outras estruturas sociais".

Há por certo uma luta dialética sobre "como combinar novas tecnologias e memória coletiva, ciência universal e culturas comunitárias", ou, como prefere o autor, a oposição entre "a rede e o ser", em um mundo com cada vez menos espaço para os não iniciados em computadores, mas nem por isso a "desterritorialização" da rede vai gerar um mundo uniforme, totalmente homogêneo.

Portanto, qualquer debate a respeito da rede e da utilização dos novos recursos informacionais não deve e não precisa já tomar por pressuposto esta ideia. Há muito espaço para trabalhar com essas tecnologias em um território fixo, em todas as áreas do conhecimento, e no direito particularmente.

6.6 Do conteúdo

Qualquer que seja a modalidade, a certidão deverá pautar-se pela máxima clareza possível, buscando tornar menos árida a tarefa de sua cognoscibilidade pelo usuário. Nesse sentido, a *Ley Hipotecaria* espanhola traz regra expressa:

> "Artículo 222 - [...] 4. La obligación del registrador y al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la misma se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier interessado".

Vejamos algumas questões atinentes a este tema.

6.6.1 Ações reais, pessoais reipersecutórias e ônus reais

Quanto ao conteúdo da certidão, extraímos um aspecto importante da Lei 7.433/85 e seu decreto regulamentador, de nº 93.240/86, que exige no seu artigo 1º, IV, a apresentação de "certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo registro de imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias".

As certidões registrais-imobiliárias, portanto, deverão consignar a existência ou não de ações reais, pessoais reipersecutórias e ônus reais.

Tanto é assim que a vigente Lei de Registros Públicos tem dispositivo específico prevendo a necessidade de averbação, quando da abertura de matrícula em nova circunscrição, da existência de ônus constantes da certidão passada pelo registrador anterior:

> "Art. 230 - Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que o correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório".

É importante frisar aqui que, na certidão de *inteiro teor*, não há necessidade de acrescentar nenhum texto para constar a existência ou não de ações reais, pessoais reipersecutórias e ônus reais, porque todo o *status juris* do imóvel já estará, à evidência, nela reportado, daí dizer-se ser certidão de *inteiro teor*.

Averba Afranio de Carvalho que quer isso dizer que uma certidão de *inteiro teor* da matrícula dispensa que em separado se aponha a positiva ou negativa de ônus: a existência ou inexistência deles aparece ostensiva na face do documento

O tema inclusive já foi enfrentado pela 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, nos autos do Processo nº 193/96, publicado no DOJ de 26 de junho de 1996, em decisão proferida pelo Excelentíssimo Senhor Doutor

Asdrubal Nascimbeni, em pedido no qual se pleiteava a inclusão de uma redundante certificação de inexistência de ônus reais:

> "DECISÃO:
> 'Escorreita a manifestação da oficial do 4° Serviço de Registro de Imóveis, nada mais havendo a acrescentar. Descabida, à vista da nova sistemática registrária vigente, o fornecimento de certidão, com negativa de ônus. A certidão da matrícula é sempre de inteiro teor e feita em forma reprográfica (art. 19 § 1° da Lei 6.015/73). Encaminhe-se cópia deste despacho e da manifestação de fls. 05/07 à oficial do serviço de notas com endereço a fls. 03 e arquivem-se os autos'.
> S. Paulo, data supra.
> Asdrubal Nascimbeni
> Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos".

Mas, é claro, em caso de certidão *em resumo* ou *em relatório*, deverá o registrador esclarecer expressamente quanto à inexistência de ações reais, pessoais reipersecutórias e ônus reais, caso o pedido do interessado eventualmente possa levar a equívoco quanto a essas circunstâncias.

Lembre-se aqui o art. 230 da Lei de Registros Públicos, que determina que os ônus constantes de registro anterior devem ser transportados para a nova matrícula, quando aberta:

> "Art. 230 - Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que o correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório".

Desta forma, nas certidões em *inteiro teor*, como já afirmei, é dispensável agregar ao seu texto um enunciado negativo dessa natureza, já que todo o *status juris* do imóvel já estará reportado em sua integralidade na certidão. Do mesmo sentir Maria Helena Leonel Gandolfo, que averba que

"Portanto, não há possibilidade alguma de existir ônus sobre o imóvel matriculado, bem como qualquer averbação que a ele diga respeito, que não conste da respectiva matrícula. Assim sendo, a reprodução da matrícula do imóvel, devidamente certificada, não exige negativa de alienação e ônus, pela razão já exposta de que, caso houvesse alienação ou ônus, sua consignação seria obrigatória na própria matrícula"[301].

Mas deverá atentar o registrador quando expedir certidão *em resumo* ou *em relatório*, já que não poderá omitir a existência daqueles gravames. É nesse sentido a regra constante do art. 21 da Lei de Registros Públicos:

"Art. 21 - Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal, ressalvado o disposto nos artigos 45 e 95.
Parágrafo único. A alteração a que se refere este artigo deverá ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que 'a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo'."

Malgrado a previsão acerca de constar da certidão que há elementos de averbação à margem do termo, penso que isso não tem o condão de afastar a necessidade de consignar expressamente a existência de ações reais, pessoais reipersecutórias e ônus reais. Alerta Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza que o registrador

"... deve consignar todo e qualquer gravame que restrinja o domínio ou o direito de propriedade e que tenha alcançado a publicidade por meio de ato de registro ou averbação. Dessa forma, o registrador deve referir-se aos direitos reais que onerem a coisa, elencados no art. 1.225 do CC (superfície, servidões, usufruto, uso, ha-

[301] GANDOLFO, Maria Helena Leonel. "Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois". *Revista de Direito Imobiliário nº 33*, jan-jun 94. São Paulo: RT, 1994.

bitação, promessas de compra e venda, hipoteca, anticrese); à instituição do bem de família; aos contratos de locação (registrados em havendo cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada e averbados para exercício do direito de preferência); às penhoras, aos arrestos e aos sequestros; às rendas constituídas sobre imóveis (direito real previsto no art. 674, VI, do CC/1916, não acolhido pelo Código Civil de 2002); às cessões; às promessas de cessão; à enfiteuse (direito real previsto no art. 674, I, do CC/1916, não acolhido pelo Código Civil de 2002); às citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias; à compra e venda condicional; à cláusula de reversão na doação; à alienação fiduciária; à emissão provisória na posse (e respectiva cessão e promessa de cessão – Lei 9.785/99); à caução e cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis; às cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade; ao fideicomisso; ao arrolamento administrativo fiscal (Lei 9.532/97); à indisponibilidade prevista em lei (art. 247 da Lei 6.015) ou determinada pelo magistrado; às reservas florestais; ao tombamento; à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do imóvel urbano; e a todo e qualquer outro gravame, na sua mais extensa conceituação, que atinja o direito de propriedade"[302].

A importância do registro das ações reais e pessoais reipersecutórias foi bem assentada pelo Superior Tribunal de Justiça, 4ª Turma, em acórdão com voto condutor do Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, proferido nos autos do Recurso Especial 60.661-MG, julgado em 25 de fevereiro de 1997, no qual se fixou que os atos processuais relativos a uma ação pessoal reipersecutória devem ser registrados no álbum imobiliário, sob pena de não valerem contra terceiros, e que a simples publicação de atos jurisdicionais no órgão oficial do Estado não supre a falta do registro.

Colho do acórdão o seguinte excerto:

---

[302] SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. "A expedição de certidões pelo registro imobiliário". *Revista de Direito Imobiliário 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

"Sob o prisma do direito material, haveria necessidade da 'inscrição' no cartório de registro de imóveis da ação anulatória da procuração, de natureza jurídica pessoal reipersecutória, para que pudesse, então, ser a decisão nela proferida oponível *erga omnes*.
Walter Ceneviva, ao comentar o art. 169 da Lei de Registros Públicos, anota:
'Se o registro e a averbação são feitos (art. 172) para constituição, transferência e extinção de direitos, validade em relação a terceiros e garantia de disponibilidade, nenhum desses efeitos pode ser obtido ou reclamado sem que o registro se complete' (**Lei dos Registros Públicos comentada**. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 1994, nº 422, p. 301).
E nem se diga que a simples publicação dos atos jurisdicionais relativos à ação anulatória no diário oficial do Estado seria suficiente para dar publicidade ao caso. A publicidade se dá, em regra, pela inscrição (*rectius*, registro) no registro de imóveis e, em casos excepcionais, pela publicação de editais (somente editais e não outros atos do processo) no órgão oficial. Com esse entendimento, colho de assertiva por mim feita em sede doutrinária:
'A publicidade do processo não gera presunção da ciência de terceiros dos atos nele praticados. O referido princípio não tem por finalidade dar eficácia *erga omnes*, mas sim facultar o acesso dos interessados ao que no processo se contém' (**Código de Processo Civil anotado.** 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 1996, nota ao art. 593, p. 418; confira-se, também, RF 293/3 e RT 609/7).
A jurisprudência desta Corte é iterativa no sentido de que, uma vez não existindo ressalva no Registro de Imóveis de qualquer pendenga sobre o mesmo, deve-se demonstrar que os adquirentes de boa-fé efetivamente conheciam a qualidade litigiosa da coisa".

Vejamos com mais vagar algumas considerações atinentes às ações reais, às pessoais reipersecutórias e aos ônus reais.

6.6.2 Ações reais

As ações "reais" ou "petitórias" são, segundo Maria

Helena Diniz, aquelas intentadas "para garantir o reconhecimento ou a proteção do direito de propriedade ou de qualquer outro direito real"[303].

Assim, qualquer ação que tenha por objeto um direito real imobiliário pode ser noticiada na matrícula pela via do *registro da citação*, conforme prevê o artigo 267, I, 21, da Lei de Registros Públicos.

De se observar que o artigo 10, parágrafo primeiro, inciso I, do Código de Processo Civil, exige que para tais ações sejam citados ambos os cônjuges, de sorte que não será possível o registro da citação no registro de imóveis se esse requisito não for cumprido[304].

A título apenas exemplificativo, sem nenhuma pretensão de esgotar a gama de possibilidade das ações reais, faço referência aqui a um elenco oferecido por Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery[305]:

1) A ação *ex empto* ou *ex vendito*, que tem por finalidade a entrega da parte faltante da coisa, complementando a área dada à menor nas vendas *ad mensuram*.
2) A ação *confessória*, que busca o reconhecimento de servidão, a respeito do seu exercício, perdas e danos decorrentes da mesma, demolição de eventual obra que impeça o seu exercício, ou caução de que não será novamente impedido de exercer o seu direito. É a ação do dono do prédio dominante, que tem uma servidão ativa, contra o dono do prédio serviente, que impede a sua utilização.
3) A ação *demarcatória*, que tem por fundamento a propriedade e o direito de vizinhança, visando resguardar o direito de demarcação de prédios confinantes e aviventar rumos apagados e renovar marcos destruídos ou arruinados. Os requisitos para que ela seja viável são a

---

[303] DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico**. 2ª ed. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 81.
[304] TJSC. Apelação Cível 18.126, comarca de Itajaí. *Revista de Direito Imobiliário nº 12*, jul-dez 1983.
[305] NERY Junior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código de processo civil comentado.** 10ª ed. São Paulo: RT, 2008, p. 350.

existência de direito real de ambas as partes sobre a coisa demarcante, haver contiguidade dos prédios, e haver confusão entre os limites dos prédios confinantes ou perigo de haver.

4) A ação *demolitória*, que tem por fundamento o direito de propriedade e o direito de vizinhança, visando a demolição de um prédio construído em desrespeito às regras de vizinhança, do direito de construir ou em ruínas, podendo ser utilizada como medida provisional pelo Poder Público.
5) A ação de *depósito*, que tem por objetivo a obrigação da devolução da coisa de cuja propriedade o autor é titular.
6) A ação *discriminatória*, utilizada para promover a discriminação de terras devolutas.
7) A ação divisória, que busca resguardar o direito do condômino de exigir a divisão da coisa comum, pondo fim ao condomínio.
8) Os *Embargos de Terceiro,* quando movidos pelo proprietário, com vistas a livrar o bem de constrição judicial injustamente imposto em processo de que o proprietário não faz parte.
9) Ação *negatória*, que é uma ação do proprietário do prédio serviente, visando obstar a constituição de uma servidão injusta, que o titular do prédio dominante julga ter direito.
10) *Nunciação de obra nova*, que tem por fundamento a propriedade e o direito de vizinhança, com o fim de im pedir o prosseguimento de obras prejudiciais dos vizinhos.
11) Ação de *passagem forçada,* que visa desencravar prédio que não tenha acesso à via pública, fonte ou porto.
12) Ação *reivindicatória*, que é ação real, muito embora busque em princípio a restituição da posse pelo proprietário. Mas em seu bojo poderão ser decididas questões atinentes a cancelamento do registro em nome do réu e confecção de novo registro em nome do autor.
13) *Usucapião*, que busca converter a posse *ad usucapionem* em propriedade.

Outras modalidades de ações reais não referidas pelos autores citados seriam:

a) *Desapropriação* - Confira-se, a esse respeito, o acórdão proferido nos autos do Recurso Especial 7114-SP[306], assim ementado:

> "Processo Civil. Desapropriação Indireta.
> I – Sendo a desapropriação indireta ação real imobiliária, a competência firma-se pela situação do imóvel. Precedentes.
> II – Improvimento do recurso".

b) *Adjudicação compulsória*[307] - O Tribunal de Justiça de São Paulo já teve oportunidade de decidir que

> "... a ação de adjudicação compulsória é de natureza real, e, segundo o disposto no artigo 95 do Código de Processo Civil, deve correr no foro da situação do imóvel. Saliente-se que em tais ações aplica-se o princípio *forum rei sitae*, tendo em vista que se trata de competência absoluta, que descumprida pode possibilitar a rescisória ou nulidade da sentença"[308].

c) Pretensão de *nulidade de registro*[309] também é considerada ação real pelo Superior Tribunal de Justiça[310], conforme acórdão proferido nos autos do Conflito de Competência nº 26.293-SC, que teve como relatora a Ministra Nancy Andrighi. Como o acórdão me parece bastante elucidativo quanto a este ponto, peço vênia ao leitor para dele transcrever um trecho um pouco mais longo:

> "Segundo ensina Pontes de Miranda, '*a ação de retificação de registro do imóvel, ou de decretação de nulidade do re-*

---

[306] STJ. 1ª T. Resp 7114-SP. Rel. Ministro Pedro Acioli. DJ de 26.8.91.
[307] Mas não assim a ação que visa apenas obter a outorga da escritura (STJ. 4ª T. Resp 195.236/SP. Rel. Ministro Cesar Asfor Rocha. DJ 15.4.2002, p. 221.
[308] TJ-SP. Câmara Especial. Rel. Des. Moreira de Carvalho. J. 18.8.2008. Registro em 1.9.2008. Disponível em <www.tj.sp.gov.br>. Acesso em 31.3.2009.
[309] Mas não a pretensão de anulação do ato jurídico subjacente, que deu causa ao registro (STJ. Segunda Seção. CC 31.209-RJ. Rel. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. DJ 1.10.2001, p. 160). Mas há decisão em sentido contrário: STJ. 3ª Turma. RESp 251.437-GO. Relatora a Ministra Nancy Andrighi. J. em 20.4.2006.DJ 15.5.2006, p. 199).
[310] STJ. Segunda Seção. CC 26.293-SC. Rel. Ministra Nancy Andrighi. DJ 11.3.2002, p. 159.

gistro, ou a ação para decretação de invalidade ou resolução do contrato de compra e venda e acordo de transmissão, se já se operou a transmissão, ou, pelo menos, houve a entrega da posse, são ligadas ao foro da situação' (MIRANDA, Pontes. **Comentários ao Código de Processo Civil.** Tomo II. 3ª Ed. Forense, Rio de Janeiro, 1995, p. 252). No mesmo sentido, entende Ovídio Baptista que *'Nas razões fundadas em direito real sobre imóveis, diz o art. 95, é competente o foro da situação da coisa, qualquer que seja a natureza da respectiva ação: tanto a ação de reivindicação, quanto a simplesmente declaratória, ou as ações que tenham por fim anular ou, por outra razão qualquer, desconstituir algum registro imobiliário constitutivo de direito real sobre imóvel.'* (SILVA, Ovídio A. Baptista da. "Comentários ao Código de Processo Civil". V. 1, Revista dos Tribunais, São Paulo, 2.000). No caso *sub examen*, verifica-se que a ação ajuizada está entre as descritas no art. 95, do CPC, pois contém pedido de decretação de nulidade de registro imobiliário. Apesar de não se tratar, propriamente, de ação anulatória de escritura de compra e venda, como considerou o juízo suscitado, é de se aplicar o mesmo raciocínio, pois há também pedido no sentido de se anular o registro de escritura. Assim, é possível adotar-se o entendimento preconizado pelo e. STF, sobre a competência para ação anulatória de escritura, no sentido de que se trata de ação sobre direito real e, portanto, é competente o juízo do *forum rei sitae*. Nesse passo, denotam o RE 84.698/PI, Rel. Min. Thompson Flores e o RE 99.395/SC, DJ 1.7.1983, Rel. Min. Rafael Mayer, este último assim ementado:

[...]

2. A ACAO ANULATORIA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL, TRANSCRITA NO REGISTRO IMOBILIARIO, E NA POSSE DO ADQUIRENTE, CITADO PARA A CAUSA, TEM COMO FORO COMPETENTE O DA SITUACAO DO IMOVEL, NOS TERMOS DO ART. 95 DO CPC.

d) Execução hipotecária.

e) Petição de herança[311].

---

[311] TJMG. 2ª Câmara Cível. Apelação Cível 56.973. *Revista de Direito Imobiliário nº 9*, jan-jul 1982.

6.6.3 Ações pessoais reipersecutórias

Saber o que são "ações pessoais reipersecutórias" não é dos temas mais fáceis em direito. Miguel Maria de Serpa Lopes já dizia que, sobre sua definição, "reina certa imprecisão"[312].

Filadelfo Azevedo colaciona lição de Aureliano de Gusmão, aduzindo que são ações reipersecutórias as que, "derivando de uma obrigação, têm uma direção real, recaindo sobre uma coisa certa (*rem sequuntur*), podendo ser propostas ou contra a pessoa obrigada ou contra o possuidor da coisa"[313]. Cita como exemplos a ação *ad exhibendum* e a *revogatória* ou *pauliana*.

A generalidade da doutrina afirma que tais ações são aquelas que buscam trazer de volta ao patrimônio do autor algo que dele estava afastado.

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento aduz que

> "... são reipersecutórias (*rei persecutio*) as pelas quais se pede o que é nosso ou nos é devido e está fora do nosso patrimônio. São, de ordinário, todas as ações condenatórias. Assim, as ações de reivindicações, de indenização, de despejo"[314].

Maria Helena Diniz explicita, com rigor conceitual, o que são ações pessoais reipersecutórias sobre imóveis. Tais ações são aquelas

> "... derivadas de uma relação obrigacional decorrente de negócio jurídico, de declaração unilateral de vontade ou de ato ilícito, mas o registro será feito porque a demanda se refere a imóvel, por ter sido objetivo a obtenção de um bem de raiz em consequência de obrigação assumida pelo réu".

---

[312] LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. V. 3. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960, p. 417.

[313] AZEVEDO, Filadelfo. **Registros públicos**. Lei nº 4.827 de 7 de fevereiro de 1924 (Comentário e Desenvolvimento). Rio de Janeiro: Litho-Typo Fluminense, 1924, p. 155

[314] CASTANHEIRA, Eduardo Sócrates Castanheira. "A importância da classificação tradicional das ações e o Registro de Imóveis". *Revista de Direito Imobiliário 49*, jul-dez. 2000. São Paulo: RT, 2000.

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, ao decidir que a ação de execução não é reipersecutória, fixou que

> "... (a ação executiva) nem constitui ação reipersecutória, que Valmir Pontes aclara qual seja, ao lembrar: 'Se se tratar de ação pessoal, isto é, de ação que não tenha por objeto coisa ou direito real, mas uma relação puramente obrigacional, derivada de ato ilícito ou de contrato ou declaração unilateral da vontade, a inscrição da citação só poderá ser feita quando a demanda se referir a bem imóvel, como é o caso, por exemplo, da ação anulatória de contrato de compra e venda de imóvel, não cumulada com a reivindicação do imóvel vendido, ou da ação destinada a compelir o réu ao cumprimento do compromisso de compra e venda do imóvel que não possa ser exigido por via de adjudicação compulsória. Essas ações pessoais são chamadas reipersecutórias, porque perseguem uma coisa; ou visam à aquisição de um direito real, ou ao aclaramento de dúvida acerca de uma coisa ou direito real, embora se originem de relação de direito meramente pessoal ou obrigacional (**Registro de imóveis.** São Paulo: Saraiva, 1982, p. 28)"[315].

Atualmente, a esmagadora maioria das ações ditas "reipersecutórias" que encontramos em pesquisas jurisprudenciais são as "buscas e apreensões" derivadas de alienações fiduciárias de bens móveis.

Em pesquisa jurisprudencial, encontramos que não são consideradas reipersecutórias, ou, noutro dizer, são ações meramente pessoais, que não ingressam no registro imobiliário pela via do registro da citação[316]: a) ação de execução[317], afirmação esta válida também para a execução fiscal[318]; b)

---

[315] CSM-SP. Apelação Cível 03/87, comarca de Campinas, j. em 9.2.1987. Disponível em <www.kollemata.com.br>. Acesso em 10.5.2010.

[316] TJMG. Apelação Cível 1.0024.04.395763-8/0, j. em 18.5.2006. Disponível em <www.kollemata.com.br>. Acesso em 10.5.2010.

[317] Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo. Processo 312/81. J. em 29.4.1981. Disponível em <www.kollemata.com.br>. Acesso em 10.5.2010.

[318] CSM-SP. Apelação Cível 1.189-6/0, comarca de Penápolis, j. em 27.10.2009. Disponível em <www.extrajudicial.tjsp.jus.br>. Acesso em 30.3.2010.

ação de indenização[319]; c) interdito proibitório[320]; d) ação intentando fazer prevalecer promessa de venda e compra não registrada[321]; e) despejo por falta de pagamento[322]; f) ação pauliana[323]; g) ação de prestação de contas[324].

A 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná também considerou como não sendo reipersecutório pedido de anulação de autorização municipal para implantação de loteamento, porquanto ainda que o pedido viesse a ser julgado procedente, nenhuma alteração haveria com relação à titularidade de direitos sobre o imóvel. Cancelado o loteamento, o imóvel voltaria a ser uma gleba única, e só, e por isso foi negado o registro da citação respectiva[325].

Por outro lado, são consideradas ações reipersecutórias:

1) Ação visando anulação do título aquisitivo[326]. Mas não assim o cancelamento do próprio registro, pois aí teremos ação real. Também não deverá haver cumulação com reivindicação, o que daria caráter real à ação[327].
2) Ação demarcatória cumulada com reintegração de posse, por tratar-se de pedido encerrando pretensão a bem que se encontra fora do patrimônio do autor[328].
3) Ação destinada a compelir o réu ao cumprimento do compromisso de compra e venda do imóvel que não possa ser exigido por via de adjudicação compulsória (obrigação de fazer)[329].

---

[319] CSM-SP. Apelação Cível 722-6/7, comarca de Olímpia. Disponível em <www.extrajudicial.tjsp.jus.br>. Acesso em 30.3.2010.
[320] CSM-SP. Apelação Cível 402-6/7, comarca da Capital, j. em 6.10.2005. Disponível em <www.extrajudicial.tjsp.jus.br>. Acesso em 30.3.2010.
[321] TJSP. 1ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível com Revisão nº 282.823-4/9-00, comarca de Taubaté. Rel. Desembargador Paulo Eduardo Razuk. J. em 30.9.2008. Disponível em <www.esaj.tj.sp.gov.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=3294751>. Acesso em 30.3.2010.
[322] TJRS. 16ª Câmara Cível. Agravo Interno nº 70002040202, Rel. o Desembargador Paulo Augusto Monte Lopes, j. em 7.3.2001. Disponível em <www1.tjrs.jus.br>. Acesso em 30.3.2010.
[323] TJRS. Agravo de Instrumento 70001657675, Rel. Des. Carlos Alberto Alvaro de Oliveira. J. em 29.11.2000. Disponível em <www1.tjrs.jus.br>. Acesso em 30.3.2010.
[324] CSM-SP. Apelação Cível nº 1.201-6/7, comarca de Americana. DJE de 12.4.2010.
[325] TJPR. 2ª Câmara Cível. Agravo de Instrumento 70/78, comarca de Cascavel. *Revista de Direito Imobiliário nº 4*, jul-dez 1978.
[326] Processo CG 001812/96, j. em 22.11.1996. Disponível em <www.kollemata.com.br>; Apelação Cível CSM-SP 738-6/0, comarca de Avaré, j. em 9.10.2007. Disponível em <www.extrajudicial.tjsp.jus.br>. Acesso em 30.3.2010.
[327] Processo CG 3/87, j. em 9.2.1987. Disponível em <www.kollemata.com.br>.
[328] Ap. Cível 284813, comarca do Guarujá, j. em 28.12.1979. Disponível em <www.kollemata.com.br>. Acesso em 10.5.2010.
[329] Processo CG 3/87, j. em 9.2.1987. Disponível em <www.kollemata.com.br>.

4) Ação de cobrança de despesas condominiais[330].

5) Ação para fazer valer direito de preferência desrespeitado[331].

6) Ação revocatória e arrecadação de imóvel em sede de falência[332].

7) Revogação de doação[333].

Confrontando os dois elencos de acórdãos referidos, percebe-se facilmente a falta de uniformidade da jurisprudência, já que alguns *decisuns* mostram o caráter reipersecutório de certas modalidades de pedidos, o que é apontado em sentido totalmente contrário em outros arestos.

Manoel Carlos de Oliveira, citando lições de João Rabello de Aguiar Vallim, afirma que as possessórias têm caráter reipersecutório[334]. Essa ideia cria a interessante possibilidade da posse ingressar no registro de imóveis ao menos na condição de uma inscrição preventiva.

Admitido o caráter controverso da natureza jurídica das ações reipersecutórias, penso que o tema comporta, no âmbito do direito registral-imobiliário, um alargamento para abranger também as *obrigações propter rem*.

Explico-me.

Colaciono novamente o magistério de Maria Helena Diniz, que aduz que *obrigação propter rem* é

> "... aquela que recai sobre uma pessoa por força de um determinado direito real, permitindo sua liberação pelo abandono do bem. A sua força vinculante manifesta-se conforme a situação do devedor ante uma coisa, seja como

---

[330] TJSP. Agravo de Instrumento nº 990.09.281078-2, comarca de São Bernardo do Campo, j. em 2.2.2010. Rel. Ricardo Pessoa de Mello Belli. Disponível em <www.esaj.tj.sp.gov.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4299985>. Acesso em 30.3.2010.

[331] TJSP. Agravo de Instrumento nº 994.09.280933-1, comarca de Marília. Relator Francisco Loureiro. J. 13.01.2010. Disponível em <www.esaj.tj.sp.gov.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4289929>. Acesso em 30.3.2010.

[332] TJSP. 10ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº 631.261-4/1-00, comarca de São Paulo. Relator Octavio Helene. J. em 24.11.2009. Disponível em <www.esaj.tj.sp.gov.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4238982>. Acesso em 30.3.2010.

[333] STJ. 4ª Turma. AgRg no AgRg no Agravo de Instrumento nº 714.395-PE. Rel. Ministro Carlos Fernando Mathias (juiz convocado do TRF da 1ª Região). J. em 12.8.2008. Disponível em <www.stj.jus.br>. Acesso em 30.3.2010.

[334] OLIVEIRA, Manoel Carlos de. "Prática da lei 6.015/73: registro das citações e ações reais ou pessoais reipersecutórias". In: JACOMINO, Sergio Jacomino (Org.). **Registro de imóveis**: Estudos de direito registral imobiliário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998, p. 126.

possuidor, seja como titular do domínio. É obrigação *propter rem*: a do condômino de contribuir para a conservação da coisa comum; a do adquirente de um imóvel hipotecado de pagar o débito que o onera, se o quiser liberar; a do proprietário de coisa incorporada ao patrimônio histórico e artístico nacional de não destruí-la, de não realizar obras que lhe modifique a aparência. Encontra-se na zona fronteiriça entre os direitos reais e pessoais, visto que por um lado vincula o titular de um direito real e por outro tem caracteres próprios do direito de crédito, consistindo num liame entre sujeito ativo e passivo, sendo que este último deverá realizar uma prestação positiva ou negativa. Vincula-se a um direito real objetivando uma prestação devida ao seu titular. É também designada de obrigação ob *REM*"[335].

Silvio Venosa ensina que "*propter*, como preposição, quer dizer 'em razão de', 'em vista de'. A preposição *ob* significa 'diante de', 'por causa de'. Trata-se, pois, de uma obrigação relacionada com a coisa"[336].

Na sequência esclarece que

> "Tendo em vista que a obrigação *propter rem* apresenta-se sempre vinculada a um direito real, como acessório, sua natureza pode ser considerada *mista*. Nessa espécie deveras singular de obrigação, a pessoa do devedor pode variar, na dependência da relação da propriedade ou da posse que venha a existir entre o sujeito e determinada coisa"[337].

Em alentada monografia sobre o tema, que constituiu sua tese de doutoramento na Universidade de Coimbra, o professor português Manuel Henrique Mesquita aduz que tais obrigações são as que têm "origem no estatuto de um direito real. O substantivo ou elemento principal da expressão (*obrigação*) designa a natureza da figura, e o adjectivo (*real*) indica a sua matriz"[338]. São, assim, obrigações conexas de um

---

[335] DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico**. 2ª ed., v. 3. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 472.
[336] VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 8ª ed. São Paulo: Atlas, 2008, p. 36.
[337] Idem, ibidem.
[338] MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais**. Coimbra: Almedina, 2000, p. 27.

direito real. Essas obrigações são apenas as previstas em lei, não podendo ser criadas convencionalmente pelas partes[339], salvo, é claro, se a própria lei autorizar.

Para que o registro de imóveis cumpra bem a sua função de publicizar situações de relevo referentes à propriedade imobiliária, parece-me que se deve franquear o registro de citações de ações relativas a essa modalidade de obrigações, considerando-as também como *reipersecutórias*, em face do disposto no art. 42 do Código de Processo Civil, que disciplina que a "alienação da coisa ou do direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes", mas "a sentença proferida entre as partes originárias, estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário" (parágrafo terceiro).

É dizer: eventual adquirente de bem imóvel sobre o qual vá recair uma obrigação *propter rem* será alcançado pela sentença. Isto se deve também em razão das obrigações *propter rem* serem consideradas, pela generalidade da doutrina, como *ambulatórias*, o que significa dizer que elas acompanham o direito real de cujo regime derivam, de sorte que, transmitido o direito, transmitem-se automaticamente as obrigações *propter rem* ao novo titular.

Vejamos um único exemplo que já considero bastante elucidativo do que aqui quero demonstrar[340].

O artigo 1302 disciplina que o proprietário pode exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteiro sobre o seu prédio. Assim, "A", proprietário do imóvel vizinho, ajuíza ação contra "B" para que este desfaça uma sacada ou um terraço nestas condições. Trata-se de nítida obrigação *propter rem*, pois derivada do direito real de propriedade e transmitir-se-á para futuros adquirentes.

---

[339] Idem, p. 283.

[340] MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais**. Coimbra: Almedina, 2000, p. 37. Observe-se que o autor ressalva que nem toda obrigação *propter rem* é necessariamente ambulatória, podendo haver certas modalidades, no direito positivo de algum país, que se autonomize, ou seja, após nascer não se transfere ao novo adquirente, permanecendo de responsabilidade daquele que era titular por ocasião do seu surgimento.

Durante o curso da ação, "B" aliena o imóvel para "C".

"A" logra êxito na sua ação e "C", desconhecendo-a, é surpreendido um dia com ordem judicial de desfazimento da sacada ou terraço que terá que cumprir, embora não tenha composto o pólo passivo da ação, a teor do disposto no art. 42, parágrafo terceiro, do Código de Processo Civil.

Fica evidenciada, então, a utilidade e necessidade do registro da citação daquela ação, para acautelar terceiros e evitar futuros questionamentos acerca da legalidade e mesmo constitucionalidade do dispositivo em questão. Afasta-se, assim, qualquer possibilidade de alegação de desconhecimento ou boa-fé do adquirente.

Além disso, é meio eficaz de assegurar ao adquirente as possibilidades de sua atuação previstas nos parágrafos primeiro e segundo do mesmo dispositivo ora comentado, quais sejam, substituir o alienante no pólo passivo da ação, se houver concordância da parte contrário (parágrafo primeiro), ou ao menos intervir no processo como assistente do réu-alienante (parágrafo segundo).

Pelos mesmos fundamentos expostos quanto às *obrigações propter rem*, entendo que o conceito de *ações reipersecutórias* deve abranger também as chamadas *obrigações com eficácia real*. Essas obrigações são aquelas que, sem perder a natureza jurídica creditícia pessoal, por opção legislativa[341] ganha oponibilidade *erga omnes*, o que se alcança através de seu ingresso no registro imobiliário. Manuel Henrique Mesquita diz uma obrigação desse jaez é "apenas um direito de crédito" que, "uma vez inscrito no registo, passa a ter uma *eficácia equiparada à dos direitos reais*, não correndo perigo ou não podendo ser inviabilizado por actos de alienação ou oneração do objecto do contrato", terminando por dizer que preferiria que o legislador e a doutrina utilizassem "eficácia contra terceiros", em vez de "eficácia real"[342].

---

[341] Portanto, devem estar previstas em lei, não sendo possível sua criação por via convencional sem respaldo legal.

[342] MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais**. Coimbra: Almedina, 2000, p. 254.

Distinguem-se das obrigações *propter rem* porque não derivam do próprio estatuto do direito real, sendo obrigações "puras" ou "normais" às quais o legislador entendeu por bem conferir eficácia contra terceiros. Com isso, e do mesmo modo que as obrigações *propter rem*, passam ao adquirente.

Como exemplos, podemos citar, na legislação de locação imobiliária urbana, o direito de preferência[343], a cláusula de vigência no caso de alienação[344] e a caução para garantia da locação[345].

6.6.4 Ônus reais

Já os *ônus reais*, a meu aviso, são limitações à fruição e a disposição da propriedade ou outro direito real. Há certo dissenso doutrinário acerca de sua precisa natureza jurídica, sendo bastante controvertido o critério de distinção entre *ônus reais* e *obrigações reais*.

Manuel Henrique Mesquita lamenta a falta de estudos doutrinários sobre o tema, e afirma que a doutrina não conseguiu, ainda, atribuir ao conceito de "ônus" uma significação unívoca[346], asseverando que "este problema do enquadramento conceitual dos ônus reais pode considerar-se, sem o menor exagero, um dos mais controversos do direito das coisas"[347]. Colaciona também lição de Oliveira Ascensão, que critica a circunstância de que os autores passam por esse conceito como se ele já fosse conhecido, e não esclarecem o seu significado[348].

O legislador brasileiro usa o termo de forma indiscriminada. Assim, no Código Civil, a expressão "ônus real" é utilizada, segundo me parece, com o claro sentido de "direito real de garantia" no art. 978:

---

[343] Art. 33 da Lei 8.245/91.
[344] Art. 8º da Lei 8.245/91.
[345] Art. 38, § 1º, da Lei 8.245/91.
[346] MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais**. Coimbra: Almedina, 2000, p. 398.
[347] Idem, p. 440.
[348] Idem, p. 413.

"Art. 978 - O empresário casado pode, sem necessidade de outorga conjugal, qualquer que seja o regime de bens, alienar os imóveis que integrem o patrimônio da empresa ou gravá-los de ônus real".

No mesmo sentido a disposição do art. 1.105, no seu parágrafo único:

"Art. 1.105 - Compete ao liquidante representar a sociedade e praticar todos os atos necessários à sua liquidação, inclusive alienar bens móveis ou imóveis, transigir, receber e dar quitação.
Parágrafo único. Sem estar expressamente autorizado pelo contrato social, ou pelo voto da maioria dos sócios, não pode o liquidante gravar de ônus reais os móveis e imóveis, contrair empréstimos, salvo quando indispensáveis ao pagamento de obrigações inadiáveis, nem prosseguir, embora para facilitar a liquidação, na atividade social".

Veja-se também a dicção dos arts. 1.647, I, 1.687 e 1.691:

"Art. 1.647 - Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:
I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis.
Art. 1.687. Estipulada a separação de bens, estes permanecerão sob a administração exclusiva de cada um dos cônjuges, que os poderá livremente alienar ou gravar de ônus real.
Art. 1.691. Não podem os pais alienar, ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz".

Esse uso também é encontrado no Código de Processo Civil: "Art. 592 - Ficam sujeitos à execução os bens: [...] V - alienados ou gravados com ônus real em fraude de execução".

Mas "ônus" também é utilizado para referir-se a servidões de passagem (direito real de gozo) no art. 1.385, § 2º,

ao menos com a ideia de que a servidão implica um ônus: "Art. 1.385 - § 2º Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa".

Da mesma forma o Código Civil também se refere ao direito real de usufruto no art. 1.409:

> "Art. 1.409. Também fica sub-rogada no ônus do usufruto, em lugar do prédio, a indenização paga, se ele for desapropriado, ou a importância do dano, ressarcido pelo terceiro responsável no caso de danificação ou perda".

Mais ainda: os ônus reais "constituídos e registrados" (e que, portanto, são daqueles que se constituem pelo registro) antes da hipoteca subsistem a ela: "Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel".

Neste último dispositivo, tenho para mim que o Código utilizou a expressão em sentido amplo, abrangendo direitos reais de gozo e de garantia que se constituem pelo registro, de sorte que nem o usufruto nem outra hipoteca anterior serão atingidos pela nova hipoteca.

Aliás, a própria hipoteca é chamada de "ônus" no art. 1.488:

> "Art. 1.488 - Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.
> § 1º O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia.
> § 2º Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer.
> § 3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor".

Em sentido *lato sensu* (sem o qualificativo "real"), encontramos "ônus" no art. 1.315, *caput*:

> "Art. 1.315 - O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita".

As cláusulas de incomunicabilidade, de impenhorabilidade e de inalienabilidade, que obviamente não são direitos reais nem obrigações *propter rem*, pois não se transmitem aos adquirentes, já que possuem natureza jurídica *intuitu personae*, também são chamadas de "ônus" no art. 1.934, § 2º:

> "Art. 1.848 - Salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima.
> § 1º Não é permitido ao testador estabelecer a conversão dos bens da legítima em outros de espécie diversa.
> § 2º Mediante autorização judicial e havendo justa causa, podem ser alienados os bens gravados, convertendo-se o produto em outros bens, que ficarão sub-rogados nos ônus dos primeiros".

Por fim, a obrigação de cumprir os legados também é tratada pelo Código Civil como um "ônus" no art. 1.934, parágrafo único:

> "Art. 1.934 - No silêncio do testamento, o cumprimento dos legados incumbe aos herdeiros e, não os havendo, aos legatários, na proporção do que herdaram.
> Parágrafo único. O encargo estabelecido neste artigo, não havendo disposição testamentária em contrário, caberá ao herdeiro ou legatário incumbido pelo testador da execução do legado; quando indicados mais de um, os onerados dividirão entre si o ônus, na proporção do que recebam da herança".

Todos os "encargos" que recaem sobre a coisa legada a "oneram":

> "Art. 1.937 - A coisa legada entregar-se-á, com seus acessórios, no lugar e estado em que se achava ao falecer o testador, passando ao legatário com todos os encargos que a onerarem".

Mas não é a simples circunstância da lei usar ou não o qualificativo "real" que torna o ônus possível de aceder ao fólio real. Mesmo se o legislador incorrer em atecnia, cabe ao registrador verificar a natureza jurídica do gravame, para identificar se ele incide sobre a *res* ou se tem repercussão meramente pessoal.

Tanto é indiferente a lei apor o adjetivo "real" em sua literalidade que o Código de Processo Civil omite esse qualificativo em um dispositivo que claramente refere-se a ônus "reais", em seu art. 10, § 1°, IV:

> "Art. 10 - O cônjuge somente necessitará do consentimento do outro para propor ações que versem sobre direitos reais imobiliários.
> I - que versem sobre direitos reais imobiliários;
> II - resultantes de fatos que digam respeito a ambos os cônjuges ou de atos praticados por eles;
> III - fundadas em dívidas contraídas pelo marido a bem da família, mas cuja execução tenha de recair sobre o produto do trabalho da mulher ou os seus bens reservados;
> IV - que tenham por objeto o reconhecimento, a constituição ou a extinção de ônus sobre imóveis de um ou de ambos os cônjuges".

Nos exemplos acima, parece-me claro que as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade, malgrado tenham caráter pessoal, pois não passam ao adquirente da coisa, incidem sobre esta, criando restrições à sua livre disposição e oferecimento em garantia de alguma dívida.

Já o dever de trazer os bens à colação não tem repercussão nenhuma sobre a coisa. Se descumprido, acarretará consequências meramente no campo obrigacional pessoal. Assim, o Código de Processo Civil nem sempre adiciona o adjetivo "real" a "ônus", como no § 1° do art. 656:

"Art. 656 - § 1° É dever do executado (art. 600), no prazo fixado pelo juiz, indicar onde se encontram os bens sujeitos à execução, exibir a prova de sua propriedade e, se for o caso, certidão negativa de ônus, bem como abster-se de qualquer atitude que dificulte ou embarace a realização da penhora (art. 14, parágrafo único)".

Assim também o art. 993, IV, "a", 1.025, II, 1.116 e 1.205.

Aliás, a nossa Lei de Registros Públicos também usa indistintamente "ônus real" ou "ônus", singelamente, inclusive no que pertine à grave responsabilidade de expedir certidão para abertura de matrícula em nova circunscrição imobiliária, como se vê do art. 197:

"Art. 197 - Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus".

Constando algum ônus de tal certidão, o oficial da nova circunscrição deverá abrir a matrícula do imóvel e imediatamente averbar a existência destes, devendo, também, certificar a circunstância nos títulos que devolver à parte:

"Art. 230 - Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que o correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório".

Mas nosso caderno processual civil oferece subsídio para criarmos um discrímen entre "ônus real" como uma categoria à parte de outros "gravames":

"Art. 694 - Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado.
§ 1° A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito:

[...]

III - quando o arrematante provar, nos 5 (cinco) dias seguintes, a existência de ônus real ou de gravame (art. 686, inciso V) não mencionado no edital".

Tenho para mim que o deslinde do tema passa pela verificação do significado comum que a palavra "ônus" leva na língua portuguesa. Do **Dicionário eletrônico Houaiss** colhemos, dentre outras acepções, que ônus significa "aquilo que implica uma sobrecarga; carga; peso", e "cláusula, obrigação ou incumbência incômoda, desagradável ou de difícil cumprimento".

Os "ônus reais", portanto, a meu sentir, são as cargas, pesos, cláusulas, obrigações, incumbências incômodas que recaem sobre o imóvel e, por consequência, aos titulares de direitos sobre eles, sejam quem forem, afastando-se aqui o seu conceito das obrigações meramente pessoais.

Noutra forma de dizer, chamam-se *reais* apenas porque incidentes sobre a res, e não porque tenham natureza de direito real[349]. Assim, por exemplo, direitos pessoais com previsão de ingresso no registro de imóveis, por questões de política legislativa, são *ônus reais* na exata medida em que restringem o uso, gozo, fruição e disponibilidade dos bens imóveis.

Claro que, por incidirem sobre a *res*, sendo por isso oponíveis *erga omnes*, passarão juntamente com ela para os futuros adquirentes, que se verão na contingência de respeitar os ônus reais, salvo os constituídos em caráter *intuitu personae*, como é o caso das cláusulas de incomunicabilidade e de impenhorabilidade, que não acompanham o imóvel quando transmitido.

Não me furto a observar que Manuel Henrique Mesqui-

---

[349] Aqui conto com o respaldo de Manuel Henrique Mesquita, que averba que os ônus reais são "relações que se traduzem num *gravame* especial, num *peso* ou num *ônus* sobre as coisas – e daí que seja perfeitamente adequado atribuir-lhes, em sede de conceituação ou construção jurídica, a designação de ônus reais" (MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais.** Coimbra: Almedina, 2000, p. 414 e 418).

ta critica a tentativa de atribuir sentido tão largo ao conceito de "ônus reais", e busca imprimir-lhe sentido mais restritivo[350].

Entre nós, Maria Helena Diniz também perfilha esse entendimento. Embora inicialmente defina-os de forma um pouco mais larga, aduzindo que "ônus reais (*Reallasten*) são obrigações que limitam a fruição e a disposição da propriedade", logo na sequência restringe a definição para dizer que "são direitos onerados cuja utilidade consistiria em gerar créditos pessoais em favor do titular" e, na mesma esteira do professor Manuel Henrique Mesquita, cita o exemplo da renda constituída sobre imóvel[351].

Essa linha de ideias sobre os "ônus reais" derivam do Código Civil alemão, um dos dois únicos a tratar diretamente do tema, juntamente com o suíço.

O parágrafo 1.105 do Código Civil alemão, de acordo com a tradução espanhola de Albert Lamarca Marquès, estabelece que o ônus real é um dever de prestação periódica em favor de terceiro. Confira-se a dicção deste artigo:

> "§ 1.105 Contenido legal de la carga real.
> 1) Una finca puede ser gravada de forma que aquel a cuyo favor se constituye el gravamen se de deben satisfacer prestaciones periódicas sobre la finca (carga real). Como contenido de la carga real también puede pactarse que las prestaciones a satisfacer se actualicen automáticamente a las circunstancias modificadas, si pueden quedar determinadas la manera y la cuantía de la carga de la finca mediante dos sopuestos concretados en el acuerdo.
> 2) La carga real también puede ser constituida a favor de quien sea el propietario de outra finca"[352].

---

[350] Diz o autor que, utilizada com muita amplitude, "a expressão ônus real não pode obviamente ser tomada como designação de uma categoria jurídica a *se*. É um mero *nomen*, perfeitamente dispensável, com que o legislador refere determinados gravames sobre as coisas dotados de eficácia *erga omnes* (este o único elemento comum), mas a que correspondem regimes e conceitos jurídicos próprios" (MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais.** Coimbra: Almedina, 2000, p. 414).

[351] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. V. 2. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 15.

[352] MARQUÈS, Albert Lamarca. **Código Civil alemán**. Madrid: Marcial Pons, 2008.

Aliás, o próprio surgimento desse instituto é de origem germânica, embora já no direito romano existissem figuras jurídicas embrionárias dessa modalidade, como as *collatio viae* (obrigações do proprietário reparar estradas), as *pro aquae forma* (obrigação do proprietário reparar os aquedutos), ou o dever de pagamento do foro por parte do enfiteuta (chamado *vectigal*), bem como o dever de pagar a prestação devida pelo superficiário ao proprietário do solo (*solarium*)[353].

O Código helvético traz em seu artigo 781 disposição semelhante, na tradução para o português de Souza Diniz:

> "Art. 782 - Pelos ônus reais fica o eventual proprietário de um prédio obrigado a uma prestação a um titular, pela qual responde ele exclusivamente, com o prédio"[354].

No artigo 783, há disposição segundo a qual "os ônus reais necessitam, para a sua constituição, de inscrição no Livro de Imóveis", e sua oponibilidade *erga omnes* fica evidenciada no art. 792, ao preceituar que "se o prédio mudar de proprietário, tornar-se-á o adquirente, de pleno direito, devedor do ônus real".

Fica aí, portanto, o conceito de "ônus real" bastante atrelado ao da "constituição de renda", que no Código Civil de 2002 deixou de ser direito real, já que não elencado no atual artigo 1.225, diferentemente do que fazia o Código Civil de 1916, que previa no artigo 674, inciso VI, dentre os direitos reais, "as rendas expressamente constituídas sobre imóveis".

Parece-me até ser possível considerarmos que o agora singelo contrato de natureza pessoal denominado "constituição de renda", regrado nos artigos 803 e seguintes do Código Civil de 2002, possa incidir sobre bem imóvel, onerando-o, porque continua vigente o art. 167, I, alínea 8, da Lei de Registros Públicos, que prevê o registro "das rendas

---

[353] MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais**. Coimbra: Almedina, 2000, p.419.
[354] DINIZ, Souza. **Código Civil suiço e Código Federal suiço das obrigações.** Rio de Janeiro: Record Editora, 1961.

constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade".

A lei não possui palavras inúteis, e se ainda há previsão de registro para tais rendas algum sentido e rendimento há que se dar para essa previsão, e uma solução possível é considerá-la, então, como um ônus real, à semelhança do direito alemão.

Penso, porém, que no direito registral imobiliário brasileiro, não é conveniente o intérprete restringir assim este conceito, sendo preferível considerar que todo gravame constitui um "ônus real", em ordem a justificar sua certificação, ainda que eventualmente seja necessário esclarecer que o legislador, em virtude da sua falta de técnica, possa em um ou outro texto positivo ter-se valido dessa expressão apenas para se referir a direitos reais de garantia ou de gozo.

A questão é saber se esse conceito restritivo atende às necessidades do direito brasileiro, notadamente ao tráfego imobiliário, diante da necessidade de o registrador imobiliário fornecer certidão em que constem as ações reais, as pessoais reipersecutórias e os "ônus reais". Se excluirmos algumas figuras desses conceitos, significaria isso que certos gravames não necessitariam ser certificados? A ideia parece e é absurda. Teríamos que criar, então, outra classificação, algo como "ônus reais e outros gravames", para fazer um discrímen, como pretende Manuel Henrique Mesquita, que vê como "ônus real" apenas raríssimas hipóteses de obrigações *propter rem* dotadas de uma garantia real, e ainda apenas as obrigações de *dare*[355].

A definição de José de Oliveira Ascensão também não nos ajuda no direito pátrio. Diz o eminente professor da Universidade de Lisboa que ônus real é o outorga o "poder de exigir a entrega, única ou repetida, de coisas ou dinheiro, a quem for titular de determinado direito real de gozo"[356].

---

[355] MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais.** Coimbra: Almedina, 2000, p. 449 e seguintes.

[356] ASCENSÃO, José Oliveira. **Direito Civil: Reais**. 5ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000, p. 586.

Essa definição também se restringe a obrigações de dar, deixando de lado importantes questões atinentes a obrigações de não fazer. Não poder utilizar uma área de reserva legal, ou não poder desmembrar o lote, por imposição do loteador, parecem-me, sem sombra de dúvida, ônus que gravam o imóvel.

Aliás, essa posição da doutrina portuguesa em restringir o conceito de ônus real me parece destoante do regramento do registro predial daquele país.

O Código do Registo Predial nomeia expressamente como "ônus" o dever de eventual redução das doações sujeitas a colação (art. 2°, alínea "q"), o que certamente não é uma obrigação singela de dar, ainda que possa desbordar na devolução do excesso da doação.

Diz o artigo 2.118 do Código Civil Português que "1. A eventual redução das doações sujeitas a colação constitui um ônus real. 2. Não pode fazer-se o registo da doação de bens imóveis sujeitas a colação sem se efectuar, simultaneamente, o registo do ônus".

Portanto, prefiro qualificar essa modalidade de restrições como aquelas que, não sendo direitos reais, porque estes exigem previsão legal em face do princípio da taxatividade que informa esse tema, além do que seria inócuo atribuir denominação distinta para institutos com a mesma natureza jurídica, também restringem, como disse, o uso, gozo, fruição e a disposição da propriedade ou de outro direito real.

Nesta linha de ideias, tenho que os "ônus reais" podem ser *administrativos, judiciais, legais* ou *convencionais*.

Os *administrativos* são todos aqueles decorrentes do poder de polícia exercido pelo Poder Público e dos planos diretores e demais legislações similares, como a proibição de construir acima de determinada altura e as leis de zoneamento.

Os *judiciais* são as mais variadas ordens e atos judiciais, como a penhora, o arresto, o sequestro e a indisponibilidade.

Quanto aos *legais*, cito como exemplos a reserva legal, áreas de preservação permanentes, faixas *non aedificandi* etc.

Já os *convencionais* são os que decorrem da atividade privada e contratual, como a imposição de cláusulas de ina-

lienabilidade, incomunicabilidade, impenhorabilidade e indivisibilidade, as regras estabelecidas em convenção de condomínio, em projeto de loteamento etc.

Embora *convencionais*, entendo que tais ônus devem estar autorizados na lei. Noutro dizer, não há aqui ampla liberdade de criação de ônus, posto que estes são, em última análise, deletérios para o tráfego imobiliário, causando embaraços ao pleno cumprimento da função social da propriedade. No dizer de Manuel Henrique Mesquita, são "um forte entrave à circulação dos bens sobre que incidem e até um factor inibitório do pleno aproveitamento das suas potencialidades econômicas [da propriedade]"[357].

Daí que estes ônus só podem ser contratados se expressamente autorizados pelo ordenamento jurídico, como é o caso das restrições impostas pelo loteador ao loteamento, que estão previstas no art. 26, VII, da Lei 6.766/79.

Outros exemplos de ônus reais *convencionais* são a cláusula de vigência da locação no caso de alienação do imóvel, que trará embaraços ao *jus utenti et fruendi* do adquirente (art. 167, I, 3, da Lei de Registros Públicos); a caução para garantia de locação (art. 38, § 1°, da Lei Federal 8.245/91, c.c. art. 167, II, 8, da Lei de Registros Públicos); as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso (art. 167, II, 11, da Lei de Registros Públicos); a cláusula de preferência na aquisição, estipulada em favor do inquilino (art.167, II, 16, da Lei de Registros Públicos); restrições ambientais de iniciativa particular, como a servidão florestal prevista no art. 44-A da Lei 4.771/65 (Código Florestal) etc.

Por fim, devendo o registrador fornecer certidão de ações reais, pessoais reipersecutórias e ônus reais, de bom alvitre que nas certidões em resumo ou em relatório ele sempre consigne *certidão negativa* relativa a esses elementos, se não existirem.

---

[357] MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais.** Coimbra: Almedina, 2000, p. 436.

Sobre esse tema, o art. 235 da *Ley Hipotecaria* espanhola traz salutar regra: "Artículo 235 - Cuando se pida certificación de los gravámenes de un inmueble y no aparezca del registro ninguno vigente, impuesto en la época o por las personas designadas, lo expresará así el registrador".

6.6.5 Os "ônus ocultos"

Uma das maiores deficiências de um sistema registral é o número de "ônus ocultos" que ficam afastados de seus assentamentos, gerando insegurança jurídica e atentando contra a confiança que a coletividade tem no registro.

Walter Ceneviva aduz que "a função básica do registro imobiliário é constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes"[358]. Como cumprir tal desiderato, se se afastam do álbum imobiliário atos e negócios jurídicos com reflexos profundos sobre a propriedade?

Urge a adoção entre nós, em definitivo, do "princípio da concentração", corolário do princípio da boa-fé registral. Este último, em essência, postula que situações jurídicas não constantes da matrícula não podem ser opostas a terceiros, ou, noutro, dizer, quem confia na matrícula confia bem.

Fernando P. Mendéz Gonzalez pontifica que "o nível de segurança jurídica do tráfego está em função direta dos efeitos alocados ao sistema registral pelo sistema legal em cada país"[359], asseverando mais que

> "... as evidências demonstram que nos países onde foram adotados sistemas de registros de direitos não foram gerados mecanismos alternativos ou complementares de segurança, simplesmente porque não são necessários, se tais registros estiverem bem administrados"[360].

---

[358] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 16ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 350.
[359] GONZALES, Fernando P. Mendéz. "A função econômica dos sistemas registrais". *Revista de Direito Imobiliário.* São Paulo: RT, vol. 53, jul-dez 2002.
[360] Idem.

Nesse sentido, a adoção plena do princípio da concentração e da boa-fé registral tornariam desnecessários institutos como embargos de terceiro e fraude à execução, que tanto tumultuam o andamento processual e atrapalham a boa prestação jurisdicional, sobrecarregando o Poder Judiciário.

Daí porque faço eco à lição de Décio Antonio Erpen e João Pedro Lamana Paiva, que asseveram que

> "... nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra alienação de bens, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida[361] (ERPEN e PAIVA, 2000).

Na Europa, afirma-se que um sistema registrário funcional deve, hoje, conter três ideias principais, traduzidos nas expressões inglesas *mirror principle, curtain principle* e *insurance principle,* as quais tenho como subprincípios do princípio da boa-fé registral.

O *mirror principle* tem a ver com o afastamento dos "ônus ocultos" do sistema. Entre nós, tem usualmente sido identificado com o "princípio da concentração", que postula que qual-

---

[361] ERPEN, Décio Antonio e PAIVA, João Pedro Lamana. "A autonomia registral e o princípio da concentração". *Revista de Direito Imobiliário.* São Paulo: RT, vol. 49, jul-dez. 2000. Disponível em <www.irib.org.br>. Acesso em 16.1.2009.

quer informação juridicamente relevante sobre o imóvel deverá figurar no fólio real, sob pena de ser desconsiderada.

O *insurance principle*, ou princípio da segurança, reclama que quem confia no registro confia bem, e fica sob o amparo da proteção do Estado-juiz. Como averba Fernando P. Mendéz Gonzáles,

> "... essa é a finalidade essencial dos sistemas registrais imobiliários: diminuir a incerteza jurídica no âmbito imobiliário, contendo como consequência os custos de informação jurídica no setor. E na medida em que o conseguem, contribuem para a eficiência e, portanto, ao crescimento econômico"[362].

Este subprincípio da boa-fé registral está, então, umbilicalmente ligado aos demais, porque pressupõe uma redução no custo da obtenção de informação, admitindo que a informação que consta do fólio real é toda a informação que o contratante precisa conhecer. Não houvesse essa segurança (sobre a informação), seria extremamente difícil contratar, diante da dificuldade de saber se o alienante era mesmo o único titular de direitos sobre o imóvel. No dia seguinte, poderiam surgir terceiros reivindicando também direitos sobre o imóvel, ou credores com obrigações ocultas. Seria preciso então empregar grande esforço e dispêndio de tempo na tentativa de depurar a titularidade da propriedade.

Desnecessário grande esforço argumentativo para demonstrar que essas circunstâncias não se coadunam, em absoluto, com as necessidades atuais do tráfego imobiliário.

O *curtain principle* decorre da ideia de que um registro de direitos informado pela boa-fé registral deve garantir a confiança que o adquirente deposita nas informações publicadas, de sorte que, "ao menos ante terceiros, o conteúdo da inscrição registral se imponha em face do título que a motivou, no caso de discordância entre ambos"[363].

---

[362] GONZALES, *Fernando P. Mendéz. "A função econômica dos sistemas registrais"*. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: RT, vol. 53, jul-dez 2002.
[363] Idem.

Noutra forma de dizer, ao terceiro basta confiar na informação disponibilizada pelos assentos registrais, sendo desnecessária qualquer pesquisa sobre títulos anteriores ou questões envolvendo titulares anteriores de direitos reais. Por assim dizer, descerra-se uma "cortina" sobre o passado do imóvel, que não importa mais. Se não houver nenhuma notícia na matrícula publicizando uma situação atual que possa comprometer o negócio jurídico (por exemplo, uma averbação "premonitória", prevista no artigo 615-A do Código de Processo Civil), haverá presunção absoluta de boa-fé por parte do adquirente, que não poderá ser afastada.

Claro que se exige aqui uma atuação importante do registrador, posto que lhe caberá a gravíssima responsabilidade de bem qualificar os títulos que lhe são apresentados, já que o registro, se aceito, imunizará a aquisição contra qualquer questionamento. Isso não deve, porém, despertar desconfiança ou insegurança na sociedade, posto que os registradores, profissionais do direito que são[364], estão à altura do desafio, já que selecionados em rigorosíssimos concursos públicos, na forma do artigo 236 da Constituição Federal. Além disso, para reforçar a atuação séria dos registradores, pesa sobre eles a responsabilidade civil pelos danos que causarem, prevista no artigo 22 e seguintes da Lei Federal 8.935/94, além da possibilidade de responderem administrativamente por tais circunstâncias.

Essa atividade do registrador, então, deverá prover aos contratantes e interessados informações seguras sobre saber quem é o titular de cada direito, qual é a sua capacidade de disposição desses direitos, quais os encargos que recaem sobre o imóvel, eliminando, como já se disse, toda a assimetria de informação entre as partes.

Estas questões reforçam os aspectos que já tratei no capítulo sobre a publicidade registral, e estão de qualquer maneira em linha com os ideais buscados pela própria sociedade da informação.

---

[364] Artigo 3º da Lei Federal 8.935/94.

Com efeito, neste aspecto a publicidade eletrônica do registro de imóveis, se tratada com as cautelas necessárias, pode auxiliar em muito a redução das assimetrias de informação entre as partes. Averba Ricardo L. Lorenzeti que

> "Existe maior probabilidade de que os negociadores cooperem quando seus direitos estejam suficientemente claros, e menos probabilidade de que assim procedam quando os seus direitos forem ambíguos; quando a informação é pública, no sentido de não haver dados incertos, inacessíveis ou ocultos, para tomar decisões [...]"[365].

6.6.6 Outras questões

Outro aspecto importante neste tópico é a *existência de título prenotado em trâmite na serventia*, em procedimento de registro. Essa circunstância também deverá constar da certidão, por força do mesmo artigo 21 da Lei de Registros Públicos, acima citado. E o registrador deve ter especial cautela porque *esse elemento terá que ser inserido inclusive nas certidões de inteiro teor*, já que não constará lançado na matrícula.

No Estado de São Paulo, igual cuidado será tomado com relação às *ordens de indisponibilidade*, ainda que não haja registro das mesmas no Livro 2, disciplina essa constante do item 102.8 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> "102.8 - Das certidões dos registros atingidos pela ordem de indisponibilidade,constará, obrigatoriamente, a existência dos mandados que tenham sido recepcionados e lançados no Livro 1 - Protocolo, ainda que não haja registro das ordens no Livro 2 - Registro Geral, ou no Livro de Registro das Indisponibilidades, como previsto acima".

Também a existência de *procedimentos administrativos*

---

[365] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 50.

de retificação, regrados no art. 213 da Lei de Registros Públicos, deverão constar expressamente das certidões, conforme se colhe do item 124.3 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo:

> "124.3 - Protocolado o requerimento de retificação de registro de que trata o artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial registrador".

Além disso, nas certidões *em resumo* ou *em relatório* deverá constar, de qualquer maneira, qualquer outra alteração posterior à do ato especificamente requerido, conforme já apontado acima.

Esse tema já foi enfrentado inclusive pelo Superior Tribunal de Justiça. Transcrevo o relatório e a decisão, posto que bastante elucidativos sobre a questão:

> "RELATÓRIO
> O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA: Trata-se de recurso ordinário interposto por BERTOLINO JOSÉ BASTOS - ESPÓLIO, com fundamento no art. 105, inciso II, alínea "b", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual restou assim ementado:
> 'MANDADO DE SEGURANÇA - Impetração contra ato do Corregedor Geral da Justiça que manteve decisão judicial acerca de pedido de expedição certidão, referente a registro público, de forma idêntica às que outrora foram expedidas - Pretensão do impetrante de não haver menção à alienação de parte do imóvel - Impossibilidade - Apesar de não existir averbação a respeito da alienação no registro imobiliário, possui o delegado do cartório de registro de imóveis dados relevantes e suficientes para certificar a alienação parcial do imóvel - Cap. XX, item das Normas da Corregedoria Geral da Justiça - Equívoco que não pode se perpetuar *ad eternum* - Acerto do procedimento tomado pelo Delegado - Ordem denegada' (fl. 177). Os embargos declaratórios opostos pelo ora insurgente foram rejeitados pela Corte de origem

(fls. 238/240). Em seu arrazoado, sustenta o recorrente que o acórdão recorrido violou o § 1° do art. 19 da Lei n° 6.015/73 e os incisos XXII, XXX, XXXIII, XXXIV da alínea "b", do art. 5° da Constituição Federal. Alega, em suma, ter direito à expedição de certidão referente ao Registro Imobiliário n° 6.616, livro 3-09, fl. 100, sem o acréscimo relativo à alienação de parte do imóvel que é referente à transcrição n° 7.394 do livro n° 3-10, fl. 93, sob o fundamento de que não se refere ao mesmo imóvel.

Contra-razões apresentadas pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo às fls. 266/270, alegando que sempre que houver qualquer alteração no registro de imóvel deve o oficial fazer menção obrigatoriamente.

O Ministério Público do Estado de São Paulo e Ministério Público Federal opinaram pelo improvimento do recurso ordinário (fls. 272/277 e 292/295).

É o relatório.

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA N° 21.071 - SP (2005/0204417-7)

EMENTA

REGISTRO PÚBLICO DE IMÓVEIS. CERTIDÃO. ALTERAÇÃO. ANOTAR. NECESSIDADE. ART. 21, PARÁGRAFO ÚNICO DA LEI N. 6.015/73.

1. Cabe ao oficial mencionar obrigatoriamente qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, independentemente das especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal. A alteração deve ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que "a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo" (Lei n° 6.015/73, art. 21, *caput* e parágrafo único).

2. Recurso especial improvido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

A irresignação não merece prosperar, porquanto o entendimento adotado pela Corte de origem está em harmonia com o disposto no art. 21 da Lei n° 6.015/73, *in verbis*:

'Art. 21 - Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal, ressalvado o disposto nos artigos 45 e 95.

> Parágrafo único - A alteração a que se refere este artigo deverá ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que "a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo.'
> Destarte, o oficial de registro, quando da expedição de certidão, está obrigado a mencionar as alterações existentes na transcrição do imóvel no cartório de registro de imóveis.
> Ante o exposto, nego provimento ao recurso.
> É o voto".

Aponte-se aqui que não é indispensável a utilização da fórmula sacramental "a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo". O que interessa realmente é que atos posteriores não sejam omitidos na certidão, asseverando Walter Ceneviva que "mesmo que o oficial simplesmente afirme que houve alteração posterior ao registro e indique qual foi ela, não haverá nulidade nem prejuízo"[366].

Regnoberto M. de Melo Junior acrescenta que "a inscrição contida no parágrafo único do art. 21 é ilustrativa, e não sacramental, não nulificando a certidão que não a transcreva, a teor dos arts. 1°, 3°, 4°, 21 e 28 da LNR. O importante é que exista a observação que ela descreve"[367].

A certidão também deverá indicar expressamente o livro ou documento a que ela se refere, como se colhe da dicção do art. 18 da Lei de Registros Públicos:

> "Art. 18 - Ressalvado o disposto nos arts. 45, 57, § 7°, e 95, parágrafo único, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro de registro ou o documento arquivado no cartório".

Em complemento a esta norma, chamo a atenção para o item 30 do Capítulo XIII das "Normas de Serviço" da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo:

---

[366] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 48.
[367] MELO Junior, Regnoberto M. de. **Lei de Registros Públicos comentada.** Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, p. 61.

> "30 - Ao expedir certidões ou traslados, o delegado do serviço notarial e de registro dará a sua fé pública do que constar ou não dos livros ou papéis a seu cargo, consignando o número e a página do livro onde se encontra o assento".

Portanto, além de mencionar o "livro de registro ou o documento arquivado no cartório", o registrador paulista também deve consignar o "número e a página do livro onde se encontra o assento". Deverá, também, portar sua fé pública expressamente sobre o conteúdo da certidão.

Ainda em ordem a transmitir certeza e segurança sobre o certificado, a certidão deverá ser datada e indicar expressamente o termo final do período abrangido pela pesquisa, conforme se colhe do item 33 do Capítulo XIII das "Normas de Serviço" da Corregedoria Geral da Justiça:

> "33 - A certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro do assento ou o documento arquivado, bem como a data de sua expedição e o termo final do período abrangido pela pesquisa".

Lembro, como já disse alhures, que é possível expedir certidões de quais livros ou documentos do acervo do cartório, e não apenas das matrículas ou dos registros feitos no Livro 3.

Assim, pode-se, por exemplo, fornecer certidões de títulos particulares arquivados no cartório, conforme preceitua o art. 194 da Lei de Registros Públicos: "Art. 194 - O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo".

O artigo 342 do Regulamento da *Ley Hipotecaria* espanhola também admite expressamente essa possibilidade:

> "Artículo 342 - También podrán expedir los registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales".

As certidões poderão ser *pessoais*, sendo o pedido relativo a certa e determinada pessoa, em ordem a informar quantos e quais imóveis ou direitos existem registrados em seu nome, ou poderá ser *real*, ou seja, referir-se a um ou mais imóveis, não importando as pessoas que neles figurarem como titulares de direito.

Não havendo registros relativos ao imóvel ou à pessoa pesquisada, dar-se-á *certidão negativa*.

A certidão negativa é corolário do sistema, sendo despicienda norma expressa a respeito, mas na *Ley Hipotecaria* espanhola, há disposição sobre o tema, no artigo 223, número 3: "Artículo 223 - Los registradores expedirán certificaciones: [...] 3. De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas".

As certidões também poderão referir-se apenas a um período específico de tempo. Sobre isso também a *Ley Hipotecaria* da Espanha traz regra específica, no artigo 224:

> "Las certificaciones expresadas en el artículo anterior podrán referirse, bien a un período fijo y señalado, bien a todo el transcurrido desde la primitiva instalación o reconstitución, en su caso, del Registro respectivo".

Entre nós é conhecida a *certidão vintenária*[368], que nada mais é do que uma certidão relativa ao período de vinte anos, útil, como esclarece Pedro Elias Avvad, para informar "sobre a sucessão dominial desde 20 anos, uma vez que, ultrapassado esse prazo, qualquer vício que o título ou o registro contiver será sanado pela usucapião extraordinária entre particulares"[369]. Diz ainda que embora o novo Código Civil tenha reduzido o prazo da usucapião extraordinária para quinze anos (art. 1.238), é prudente observar o prazo de vinte anos

---

[368] E por vezes trintenária, e até centenárias!

[369] AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 97.

por conta das normas de direito intertemporal constantes dos artigos 2.028 e 2.029 do mesmo *Codex*.

Após a adoção da matrícula, se esta tiver sido aberta há mais de vinte de anos, contados da data do pedido, bastará fornecer certidão singela da mesma, que já estará abrangendo este período.

Por derradeiro, não deve ser olvidado que o direito que qualquer interessado tem de obter certidão do registro imobiliário está *limitado pela observância do regramento legal aplicável ao sistema.*

Noutros termos: o interessado tem o direito de requerer e obter a certidão, mas o conteúdo desta certidão é de *exclusiva responsabilidade do registrador*, que deverá efetuar certificações *que não ofendam ao sistema registral imobiliário.*

Lembro aqui a lição de Angel Cristóbal Montes no sentido de que a publicidade é "uma atividade administrativa encaminhada a dar aparência às situações jurídicas que se constituem e a suas transformações, e tem como meta determinante a tutela dos interesses jurídicos dos particulares"[370]. É por esse motivo, como já se assentou alhures, que o registrador não pode omitir na certidão alterações posteriores ocorridas no registro.

Um caso bastante paradigmático e elucidativo do que estou afirmando aqui foi objeto de decisão por parte da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo nos autos do Processo CG nº 621/2006, publicada no DOJ de 6.12.2006.

Neste caso concreto, o requerente solicitou a expedição de certidões nas quais constassem "lotes individuados", com origem em uma transcrição, à margem da qual fora averbado arruamento e subdivisão do imóvel sem registro do loteamento nem aprovação da Prefeitura. De forma equivocada, já haviam inclusive sido expedidas certidões de tais "lotes".

A corregedoria entendeu que até que se verificasse a re-

---

[370] MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005, p. 16.

gularização do parcelamento, feito na vigência do Decreto 58/37, ou que, se irregular, houvesse então tal regularização, não seria possível expedir as certidões requeridas pelo interessado.

É dizer: o fato de haver tal averbação de arruamento e parcelamento, inclusive com expedição de certidões anteriores, não autorizava a expedição de novas certidões, diante da ausência de certeza quanto à regularização do loteamento. Evidentemente a expedição dessas certidões teria o potencial de induzir terceiros a erro.

Daí a conclusão de que obter a certidão é direito do interessado, mas isso não significa, é claro, que ele tem direito também ao conteúdo adequado a seus interesses. A certidão será fornecida, mas contendo informações consentâneas com a legalidade que informa o registro imobiliário pátrio.

Trata-se, como refere o art. 112 da lei portuguesa[371], de modo mui apropriado para nós também, de não passar certidões que possam "induzir em erro acerca do conteúdo do registo e da posição dos seus titulares", devendo então as certidões "referir os factos registados ou os títulos apresentados que alterem o pedido".

Para facilitar a pesquisa do leitor, transcrevo referida decisão em seu inteiro teor:

> "REGISTRO DE IMÓVEIS – Indeferimento de pedido de expedição de certidões referentes à lotes de terreno, de modo individuado – Ausência de elementos, em livros de registros e documentos oficiais da serventia predial, que permitam a individuação dos lotes – Recurso não provido.
> Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:
> Trata-se de recurso interposto por UILSON ALMEIDA ROCHA contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, que indeferiu pedido de expedição de certidão de propriedade referente aos lotes 356, 366 e 384 do loteamento denominado 'Parque Panorama I', situado no município de Cajamar, por ausência de lote existente nas tábuas registrárias.

---

[371] Código do Registo Predial (Decreto-Lei nº 224/84).

O recorrente, em resumo, sustenta a admissibilidade das certidões sob o argumento de que, no passado, certidões equivalentes foram expedidas. Pede, pois, o provimento do recurso, para a expedição das certidões.
Recurso recebido e processado, inicialmente encaminhado ao Colendo Conselho Superior da Magistratura e, após, encaminhado para Corregedoria Geral da Justiça, com manifestação da Promotoria Geral de Justiça pelo seu desprovimento.
É o relatório. Opino.
Trata-se de recurso impropriamente denominado *apelação*, que se deve conhecer como administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário, pois presentes os pressupostos de admissibilidade deste.
Sem razão o recorrente, pois não se pode certificar o que inexiste formalmente em livros e documentos oficiais do serviço público de registro imobiliário.
Com efeito, certidões '*são cópias ou fotocópias fieis e autenticadas de atos ou fatos constantes de processo, livro ou documento que se encontre nas repartições públicas*' (Hely Lopes Meirelles. **Direito Administrativo Brasileiro**. 23ª ed. Ed.Malheiros, p. 171).
O fato é que os lotes 356, 366 e 384 do loteamento denominado 'Parque Panorama I' não existem juridicamente de modo especificado (definido com medidas perimetrais e área de superfície) em assentamento registral da unidade de serviço predial e, assim, não há como expedir certidão individualizada para cada uma dessas unidades.
Observe-se que não houve registro de loteamento, bem como que, à margem da transcrição nº 3.939 (área de 38.4854 alqueires precariamente descrita), consta apenas averbação de ruas e vielas, com subdivisão em 410 chácaras e área destinada a Sistema de recreio, com denominação de 'Parque Panorama I' (Av.01), e averbação de destaque de outra parte com área de 31.616 m² (Av.02), observando-se que a planta existente na serventia é *apócrifa*, como informa o registrador (fls. 67), ou seja, não oficial (não ingressou na serventia, ao que consta, de modo oficial), carecendo até de aprovação municipal (fls. 87).
Logo, inadmissível expedir certidões de lotes de modo individuado, como se quer, lembrando que erros preté-

ritos não justificam a permanência do engano: '*inexistência de direito adquirido ao engano e, assim, constatado o erro, nele não se pode persistir (CSM, Apelações Cíveis nº 306.6/9-00, 118-6/0, 44.297-0/6, 41.855-0/1, 28.280-0/1)*' (CSM, Apelação Cível nº 482-6-0).

É certo que '*é equivocada a consideração apriorística de que todos os loteamentos anteriores à atual lei de parcelamento do solo urbano não inscritos sejam irregulares', pois 'o Decreto-Lei nº 58, de 1.937, exigia a inscrição dos loteamentos no registro imobiliário (artigo 1º e 8º) desde que vendidos os lotes 'por oferta pública, mediante pagamento do preço à prazo em prestações sucessivas e periódicas' estando liberados do registro quando a venda fosse realizada à vista ou nas hipóteses de desmembramentos'* (CSM, Apelação Cível nº 24.253-0/0).

Todavia, tal como '*não se pode permitir registros, a qualquer momento, de alienação dos lotes que não ganharam consistência jurídica a seu tempo, não porque seja irregular, mas porque, inexistindo registro do loteamento, oficialmente não há, nos livros, consignação de abertura das vias e logradouros públicos, da formação de quadras e elementos outros que possam clarificar o fracionamento de área maior'* (CSM, Apelação Cível nº 24.253-0/0), também não se pode expedir certidão individuada de lotes se nas tábuas de registro e nos documentos oficiais da serventia, ao tempo atual, não há elementos de caracterização deles.

É certo, ainda, que este feito não é adequado para se afirmar, ou negar, a regularidade do parcelamento em foco, até porque '*não esclarecidos suficientemente os pormenores da implantação do loteamento e sua submissão ou não aos ditames do Decreto-lei 58', fica relegada a matéria para solução na via adequada* (CSM, Apelação Cível nº 30.028-0/2); todavia, só da circunstância de sua anterioridade à Lei nº 6.766/79 e do fracionamento por averbação de ruas, em si, não se autoriza concluir a regularidade da segregação, especialmente quando até faltam elementos oficiais (inclusive da municipalidade) de individuação dos lotes (cf., ainda, CSM, Apelação Cível nº 118-6/0).

De qualquer modo, o que importa para a solução deste feito é que, constatada a falta de dados de caracteri-

zação dos lotes (v.g. completa ausência de quantidade linear e superficial, qualidade de forma ou figura e precisão de ubiquação ou localização), por ausência deles em assentos de registro e documentos oficiais da serventia predial, não se pode admitir expedição de certidão imobiliária individuada dos tais lotes.
Pelo exposto, o parecer que submeto, mui respeitosamente, à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.
Sub censura.
São Paulo, 09 de novembro de 2006.
VICENTE DE ABREU AMADEI
Juiz Auxiliar da Corregedoria
DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, conheço da apelação como recurso administrativo e nego provimento. Publique-se. São Paulo, 21.XI.2006. - (a) - GILBERTO PASSOS DE FREITAS - Corregedor Geral da Justiça".

Mas não custa trazer à colação o art. 233 da *Ley Hipotecaria* espanhola, a qual prescreve que, se o registrador não pode omitir elemento essencial constante da matrícula, tampouco pode incluir na certidão nada além do que a lei exige, ainda que, a seu juízo, alguma circunstância devesse constar da certidão para esclarecer algum ponto ou dar ao conteúdo da certidão certo viés interpretativo. Esse dispositivo da *Ley Hipotecaria* traduz interessante subsídio doutrinário para o estudo do tema, razão pela qual o transcrevo aqui:

> "Artículo 233 - Los registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y períodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 230 y en el 234; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento o solicitud".

Faço uma ressalva que me parece essencial no direito brasileiro. É que não adotamos entre nós o *princípio da fé*

pública registral, existente em outros ordenamentos, como o alemão, que torna o *registro imune a qualquer ataque*.

Noutros termos: o princípio da fé pública registral significa que, uma vez feito o registro, e não constando da própria tábua predial nenhum assento admonitório da existência de pendenga judicial sobre o imóvel, o registro não pode mais ser desfeito, restando ao prejudicado a via da reparação por perdas e danos.

Esse sistema pode variar de país para país, cujas legislações podem dar contornos mais ou menos diversos, mas a ideia expressada acima é a teoria geral a respeito do tema. Mas não é assim no Brasil, já que entre nós foi adotado apenas o princípio da "legitimação registral" (arts. 1.245 a 1.247 do Código Civil), de sorte que é possível desconstituir o registro, tanto por nulidade deste (hipótese que chamarei aqui de *nulidade direta* ou *nulidade de pleno direito*, como vemos no art. 214 da Lei de Registros Públicos), quanto por vício do título registrado, que acaba por contaminar também o registro (*nulidade indireta do registro*).

Em outra forma de dizer: adotado o princípio da fé pública registral, teríamos que o registro produz presunção *jure et de jure* em favor do titular registral, tornando seu registro inatacável. No princípio da legitimação registral, temos uma presunção *juris tantum*, de modo que é possível desafiar o registro, ainda que haja uma inversão do ônus da prova, em desfavor daquele que ataca a validade do registro.

Em razão desta peculiaridade do nosso sistema (que esperamos um dia possa avançar para a adoção do princípio da boa-fé registral), creio que a função de certificação do registrador não se limita a dar a conhecer o conteúdo do registro, sem nenhuma atividade outra de cognoscibilidade. É que, em situações que podem ensejar a *nulidade de pleno direito* do registro, penso ser dever do registrador fazer constar essa circunstância da certidão. Não me parece atender ao princípio da segurança jurídica fazer a parte acreditar que o registro está absolutamente em ordem quando de fato não está.

Vejam-se os termos do art. 214, *caput*, da Lei de Registros Públicos: "Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".

Claro que quem decreta essa nulidade é o juiz, e é certo que esse mesmo dispositivo estabelece a necessidade de ouvir os atingidos antes de decretar a nulidade (parágrafo primeiro), e ainda que eventualmente ela poderá deixar de ser decretada, caso o adquirente de boa-fé já tenha reunido as condições de usucapião do imóvel (usucapião *secundum tabulas*; parágrafo quinto).

No entanto, essas serão circunstâncias a serem verificadas em momento oportuno, mas é inegável que o potencial de prejuízo existente no momento da expedição da certidão é muito grande. Até por isso o mesmo preceito prevê a possibilidade de o juiz decretar o bloqueio da matrícula (parágrafo terceiro).

Vou além: embora a norma não o diga expressamente, decorre dos princípios que informam o direito administrativo, como o da *autotutela da administração pública*, que o oficial, identificando uma *nulidade de pleno direito do registro* (portanto, não do título), conste expressamente da matrícula essa circunstância, e ainda que representará ao juiz corregedor permanente no sentido de bloquear a matrícula e, eventualmente, anular o registro viciado.

É evidente que a segurança jurídica e a boa-fé registral exigem essa postura proativa do registrador, que não deve, nessa seara, acomodar-se a uma exegese por demais elástica do princípio da instância, fornecendo a certidão sem nenhuma menção à potencial nulidade, para aguardar os interessados confeccionarem o título que instrumentaliza seu negócio jurídico, e aí então desqualificá-lo quando apresentado para registro.

Penso que deve sim o registrador advertir os interessados da potencial nulidade, e apenas nessa hipótese, por certo, já que se trata de vício tão grave que autoriza o cancelamento do registro "independentemente de ação direta", como prescreve o já aludido caput do art. 214 da Lei de Registros Públicos.

Assim, imagine-se uma matrícula que, vulnerando o *princípio da unitariedade*, tenha por objeto dois imóveis. Creio deva o registrador lançar na certidão algo parecido com

> "... certifica mais que a presente matrícula contém potencial nulidade de pleno direito, consistente em ter por objeto dois imóveis distintos, violando o disposto no art. 176, §1°, I, da Lei 6.015/73, circunstância que deverá ser regularizada antes do registro de qualquer título, razão pela qual será representado ao MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente desta serventia para que, se assim o entender, decrete o bloqueio a que se refere o art. 214 do mesmo diploma legal".

Ou, pelo mesmo motivo – violação ao princípio da unitariedade –, o registrador identifique, no momento de fazer as buscas para fornecimento da certidão, que o mesmo imóvel é objeto de duas matrículas, consubstanciando o vício conhecido como *duplicidade matricial*. Não deverá apontar isso na certidão e pedir o bloqueio das duas matrículas ao juiz corregedor permanente?

Enfim, toda hipótese que contamine o registro com potencial nulidade de pleno direito, vícios esses que no mais das vezes decorrem da inobservância dos princípios que informam o registro imobiliário brasileiro, como os da *especialidade* e da *continuidade*, deveriam ser consignados na certidão, com pedido de providências à Corregedoria Permanente.

A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo enfrentou o problema no Processo CG 195/2002, Comarca do Guarujá, em decisão proferida em 7 de fevereiro de 2002, com parecer proferido pelo Dr. Oscar José Bittencourt Couto, no qual reconheceu a pertinência do registrador "certificar a existência de problemas que agridem o princípio da continuidade registraria".

Foi invocado o magistério de Afranio de Carvalho, segundo o qual a proteção do terceiro de boa-fé, que confia na inscrição ou no cancelamento, pressupõe que ele tome conhecimento do conjunto de assentos relativos ao imóvel, em vez de ater-se a uma inscrição isolada. Esta proteção se

frustra se o terceiro ler apenas a inscrição originária do direito, seja da matrícula do imóvel, seja a de uma hipoteca, sem ler abaixo a inscrição preventiva de uma contradita, de uma penhora ou a cessão de grau de hipoteca a ele referente.

Portanto, o registrador, ao certificar, deve levar ao conhecimento dos interessados "o conjunto de assentos relativos ao imóvel". Esse "conjunto", pelo que se depreende da decisão, não é um conceito meramente quantitativo (certificar todos os atos registrados), mas também qualitativo, em ordem a certificar se esse conjunto está em ordem (*rectius*: não contém nulidades registrárias de pleno direito, ou *nulidades diretas* do próprio registro).

Transcrevo a decisão, para que o leitor possa avaliar se minha conclusão é condizente ou não com seu teor.

> "Registro de imóveis. Retificação de registro. Alteração do teor de certidões, para que não conste o 'adendo' onde se afirma a existência de violação ao princípio da continuidade registraria. Conforme o art. 21 da Lei nº 6.015/73, o oficial deve mencionar todos os dados e informações que digam respeito ao ato cuja certidão foi pedida. Procedimento descabido. Recurso negado.
> Íntegra:
> EXCELENTÍSSIMO SENHOR CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA:
> Contra decisão que julgou improcedente pedido de retificação de registro, de modo a manter o teor das certidões expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá, relativamente as matrículas nº 26.752, 53.607, 53.820, 53.821 e 56.637, recorrem os interessados, pretendendo integral reforma do julgado.
> Sustentam, em síntese, que por escritura pública de venda e compra, datada de 22 de outubro de 1.987, devidamente registrada, tornaram-se proprietários dos imóveis objeto das matrículas nº 26.752, 53.607, 53.820, 53.821 e 56.637 do Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá. Tendo interesse em dispor dos referidos bens, solicitaram certidões atualizadas nas quais constam 'adendo', onde se afirma a existência de violação ao princípio da continuidade registrária, o que impede a disposição dos imóveis.
> Argumentam que a transcrição em favor da Fazenda

do Estado, datada de 18.9.65 e com origem em ação discriminatória, se sobrepôs a transcrição original de usucapião, bem como as desta derivadas, que jamais foram canceladas, sendo esta a cadeia registrária a que se filia a sua propriedade, que é anterior ao registro em favor da Fazenda.

Observam que após o registro em favor da Fazenda do Estado, o adquirente por usucapião e alienante comum a todos os imóveis, Antonio Fernandes, que teria perdido o domínio por força da ação discriminatória promovida, readquiriu a área por compra posterior, com o que revalidada restaram as vendas que realizara, ainda que a *non domino*. Menciona doutrina e jurisprudência em favor da tese.

Alegam, ainda, que presentes os requisitos legais para o usucapião ordinário, concluem ser pertinente a retificação pretendida.

Contra-razões apresentadas pelo Ministério Público, opinando pela manutenção do julgado.

Remetidos os autos à Eg. Procuradoria Geral de Justiça, foi apresentada manifestação de fls. 111/114, posicionando-se pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

OPINO.

Os recorrentes apresentaram junto à Corregedoria Permanente do Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá pedido que denominaram de retificação de registro, pretendendo fosse determinado ao senhor oficial de registro de imóveis que em relação às matrículas nº 26.752, 53.607, 53.820, 53.821 e 56.637, passe a expedir certidões sem o 'adendo', que constaram das certidões que a pedido deles foram expedidas, juntadas às fls. 18, 20, 22, 24 e 26.

A leitura da vestibular deixa evidente que a pretensão não é de retificação de registro, mesmo porque nela não especificaram os recorrentes as inverdades que cada matrícula ou registro encerra e que pretendem retificar, bem como não indicaram qualquer erro que deva ser corrigido.

O que na realidade pretendem, é que não se emitam certidões com todos os dados e informações constantes do fólio imobiliário que se refiram aos imóveis objeto das matrículas indicadas. Tal pretensão é contraria a lei e implica em violação ao princípio da fé pública.

O oficial de registro é obrigado a mencionar todos os da-

dos e informações que digam respeito ao ato cuja certidão foi pedida, sob pena de responsabilidade civil e penal, ante o teor do que estabelece o art. 21 da Lei nº 6.015/73.

Ensina Afrânio de Carvalho, em sua famosa obra Registro de Imóveis, Ed. Forense, 4ª ed. p. 178/179 que: A proteção do terceiro de boa-fé, que confia na inscrição ou no cancelamento, pressupõe que ele tome conhecimento do conjunto de assentos relativos ao imóvel, em vez de ater-se a uma inscrição isolada. Esta proteção frustra-se se o terceiro ler apenas a inscrição originária do direito, seja da matrícula do imóvel, seja a de uma hipoteca, sem ler abaixo a inscrição preventiva de uma contradita, de uma penhora ou a cessão de grau de hipoteca a ele referente.

A fim de prevenir esse malogro, a atual Lei dos Registros Públicos, repetindo o regulamento anterior, preceitua, nas disposições gerais, que, requerida uma certidão, o serventuário estendê-la-á de sua iniciativa a qualquer alteração posterior, de sorte que, se for concernente a ônus de imóvel, alcançará aqueles inscritos após o requerimento (Lei nº 6.015, de 1973, art. 21).

As alegações expendidas pelos interessados que se referem a corrente filiatória dos imóveis objeto das matrículas mencionadas, a validade ou não desta corrente em face da existência de transcrição decorrente de ação discriminatória que declara o domínio público de determinada área, a transmissão de área desafetada abrindo nova corrente filiatória em nome de particular, constituem questões que devem ser discutidas em ação própria, sob o crivo do contraditório, não em sede de processo administrativo, menos ainda em pedido de retificação.

O indeferimento do pedido deduzido junto ao Corregedor Permanente em vista do exposto é de rigor.

Sem embargo do acerto da conduta adotada pelo oficial de registro de imóveis em certificar a existência de problemas que agridem o princípio da continuidade registrária, nos termos das peças juntadas às fls. 18, 20, 22, 24 e 26, não pode ele fazer constar qualquer referência a bloqueio administrativo das matrículas e transcrições mencionadas e as delas derivadas, enquanto não for este determinado pelo Corregedor Permanente.

Assim, observo que o 'adendo' não poderá fazer qualquer referência a bloqueio, enquanto não for este expressamente determinado pelo Juízo Corregedor Permanente.

Assim, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se negar provimento ao recurso, com observação.
Sub censura.
São Paulo, 7 de fevereiro de 2.002
OSCAR JOSÉ BITTENCOURT COUTO
Juiz Auxiliar da Corregedoria"

Uma derradeira questão: é possível expedir uma certidão de uma matrícula cancelada? Lembremos o teor do art. 233 da Lei de Registros Públicos:

"Art. 233 - A matrícula será cancelada:
I - por decisão judicial;
II - quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;
III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte".

Quem nos dá a resposta é Regnoberto M. de Melo Junior, pontificando que "certidão ou traslado de registro ou ato notarial cancelado pode e deve ser expedido, uma vez que a lei não o proíbe. O que ocorre é que, desta circunstância, deve-se fazer expressa remissão nas reproduções"[372].

Encerro este tópico com a precisa lição de Walter Ceneviva sobre o conteúdo de uma certidão passada pelo Registro de Imóveis, ao aduzir que

"A certidão deve ser clara, redigida de modo a informar com segurança os registros que lhe digam respeito. Constitui atestado público expedido pela autoridade competente, na forma de declaração escrita que se presume verdadeira [...] Não é uma opinião do oficial sobre determinado ato jurídico, mas a reprodução extraída de assentamentos sob sua responsabilidade, mediante enunciado escrito ou cópia reprográfica autenticada"[373].

---

[372] MELO Junior, Regnoberto M. de. **Lei de Registros Públicos comentada**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, p. 55.
[373] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 43.

6.7 Da forma: a certidão eletrônica

Em São Paulo, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça estabelecem que cabe exclusivamente ao oficiais escolher a melhor forma para a expedição das certidões dos documentos registrados e dos atos praticados na serventia[374].

Quanto à forma, por primeiro impende invocar o art. 19, § 5°, da Lei de Registros Públicos: "§ 5° As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, ou outro processo equivalente".

Essa disposição vem em linha com a disseminação do uso de "meios reprográficos" para a expedição de certidões de inteiro teor. Para garantir esse objetivo, as normas paulistas[375] determinam no seu Capítulo XIII, item 19, que os papéis utilizados para escrituração dos atos, certidões ou traslados, terão fundo inteiramente branco, salvo disposição expressa em contrário ou quando adotados padrões de segurança.

O item 14 do Capítulo XVI acrescenta que a escrita utilizada também deve permitir a reprodução por fotocópia ou outro sistema reprográfico equivalente.

A ideia é, como se evidencia pelos termos da lei e das normas, que os atos sejam escriturados em papel que permita que as certidões tenham leitura fácil, sem borrões ou outros elementos que dificultem a cognoscibilidade do texto.

As Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina chegam a determinar a observância de um padrão, qual seja: papel tamanho A4, com gramatura mínima de 75 g/m^2, impressão em preto com boa nitidez, letra *Arial* ou *Times New Roman*, tamanho 12 e área destinada ao texto que não poderá ser inferior a 160/230 mm.

Para maior segurança, as mesmas normas exigem que as certidões tragam a identificação e o endereço completo da serventia, o nome do seu titular, seu sinal público e sua assi-

---

[374] Cap. XVI, item 12.1, Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.
[375] Provimento CG 58/89.

natura ou de seus prepostos, devidamente identificadas[376].

No Estado de São Paulo, a Corregedoria Geral da Justiça editou o Provimento CG 07/2010, publicado no DJE de 14 de maio de 2010, que acrescentou o item 143 no Capítulo XX das Normas de Serviço, regulamentando o uso de "papel de segurança" nas certidões expedidas pelos registradores imobiliários. Confira-se a redação desse provimento:

> "PROVIMENTO CG N° 07/2010
> Regulamenta o uso de papel de segurança nas certidões expedidas pelos oficiais de registro de imóveis, acrescendo o item 143.1 com os subitens 143.1.1 a 143.1.12 no Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.
> O Desembargador ANTONIO CARLOS MUNHOZ SOARES, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso das suas atribuições legais,
> CONSIDERANDO conveniente o aprimoramento da segurança nas certidões expedidas pelos oficiais de registro do Estado de São Paulo, mediante o uso de papéis especiais;
> CONSIDERANDO o que foi decidido no Procedimento CG nº 2009/00074074 – DICOGE 1.2;
> RESOLVE:
> Artigo 1° - Acrescentam-se o item 143.1 com os subitens 143.1.1 a 143.1.12 na Seção IV do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:
> 143.1 - É obrigatório o uso de papel de segurança na lavratura das certidões.
> 143.1.1 - O papel terá elementos e características técnicas de segurança.
> 143.1.2 - A fabricação e distribuição do papel de segurança será contratada pela Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo – ARISP, que deverá escolher empresa idônea e apta.
> 143.1.3 - A indicação da empresa fornecedora e dos modelos de papéis de segurança serão submetidos previamente à homologação da Corregedoria Geral da Justiça.

[376] Artigos 563 e 564 do referido diploma normativo.

143.1.4 - A Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo – ARISP encaminhará ao fabricante a relação de todos os oficiais de registro de imóveis do Estado de São Paulo e dos substitutos designados para responder pelo expediente de unidades vagas e a manterá atualizada.

143.1.5 - O papel de segurança será adquirido pelo oficial de registro direta e exclusivamente junto ao sobredito fornecedor aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça.

143.1.6 - Em cada unidade de serviço extrajudicial haverá classificador próprio para arquivamento da documentação referente à solicitação e recebimento do papel de segurança, com discriminação da quantidade de folhas entregues, utilizadas e estoque existente.

143.1.7 - É defeso o repasse de folhas de papel de segurança entre unidades de serviço extrajudicial.

143.1.8 - Os oficiais de registro de imóveis e os substitutos designados para responder pelo expediente de unidades vagas velarão pela guarda e conservação das folhas de papel de segurança em local adequado.

143.1.9 - O fabricante encaminhará mensalmente à Corregedoria Geral da Justiça relação, em suporte digital ou de papel, das aquisições feitas pelos oficiais de registro de imóveis, para arquivamento.

143.1.10 - As serventias serão identificadas na numeração lançada no papel de segurança e parte deverá conter o mesmo numeral atribuído pela Corregedoria Geral da Justiça.

143.1.11 - O extravio ou subtração de papel de segurança, com a respectiva numeração, será objeto de comunicação ao Corregedor Permanente, o qual por sua vez comunicará a Corregedoria Geral da Justiça para fins de publicação.

143.1.12 - No final de cada bimestre o oficial de registro titular ou designado comunicará ao Corregedor Permanente a quantidade e a numeração de papéis de segurança danificados e a informação deverá ser repassada pelo Corregedor Permanente à Corregedoria Geral da Justiça.

Artigo 2º - Este provimento entrará em vigor em cento e vinte dias, contados da sua primeira publicação.

P.R.I.

São Paulo, 12.5.2010.

Averba ainda Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza que

> "Com relação à forma, a certidão de inteiro teor, na dicção do § 1° do art. 19 da Lei 6.015, 'pode ser extraída por meio datilográfico ou reprográfico'. O art. 41 da Lei 8.935 permite ao registrador, assim como ao tabelião, 'adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução'. Vale dizer, podem se utilizar para a execução dos serviços de qualquer meio de reprodução, desde que produza cópias indeléveis. [...] As certidões deverão ser autenticadas pelo titular ou por seus substitutos, escolhidos livremente dentre os escreventes (art. 20 da Lei 8.935)"[377].

A certidão deverá ser fornecida em meio "indelével". Desde a edição da atual Lei de Registros Públicos, já advertia Afranio de Carvalho que

> "A lei registral, ao permitir que a certidão de inteiro teor possa se extraída por meio datilográfico ou reprográfico (art. 19, § 1.°), parece aceitar, no segundo caso, a reprodução por qualquer processo existente ou vindouro. Ora, há tipos de reprodução que, por se servirem de papel sensível para receber a imagem (heliográfico, diazo, thermofax), ficam sujeitos a delir quando expostos ao ar, aduz-se que existe também outro tipo em que o tonalizador, de origem carbônica, penetra no papel comum e se funde com este, não deixando, portanto, desaparecer a imagem (xerox). Daí a conveniência de o cartório, ao munir-se da aparelhagem, assegurar-se de que esta é capaz de fornecer certidões indeléveis"[378].

Com a superveniência do sistema de registro eletrônico introduzido pela lei 11.977/09, temos que as certidões não mais "deverão ser fornecidas em papel", exclusivamente, podendo tais documentos ser expedidos em mídia exclusivamente digital.

---

[377] SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. "A expedição de certidões pelo registro imobiliário". *Revista de Direito Imobiliário 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.
[378] CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 242.

Mas a ideia acima exposta deverá continuar aplicando-se aos arquivos digitais. Noutro dizer: a certidão digital deverá ser fornecida com uma imagem limpa, leve, sem *banners*, ícones, nem qualquer outro elemento que usualmente vemos em páginas da Internet que "poluem" a imagem.

Dentre vários aspectos positivos advindos da utilização dos meios eletrônicos, acredito que sobressairá a economia de tempo. Na agitada época moderna, a possibilidade de consulta rápida e eficaz aos assentamentos dos registros imobiliários certamente é uma das frentes de batalha principais na reafirmação para a sociedade do valor dos serviços notariais e registrais.

Ricardo Dip já proclamava a necessidade de rapidez na cognoscibilidade dos assentamentos registrais, comentando a possibilidade de expedição de certidões por "meio reprográfico", afirmando que

> "... havendo hipótese de que reclamem publicidade, deve esta conceder-se com observância do princípio da economia procedimental, tanto no âmbito da inscrição, quanto no de sua cognoscibilidade (que, a mais não ser, facilita e adverte o tráfico e o crédito predial) [...] A economia temporal não representa apenas uma vantagem particular para cada um dos usuários, senão que, ao lado do menor dispêndio de energia pessoal do certificador, rende ensejo a que tempo e empenho sejam postos à disposição de novos procedimentos registrários; isto é: o benefício não é somente individual mas apresenta ressonância para a prestação mais ampla do serviço de registro"[379].

Outro aspecto que me parece positivo é a diminuição dos riscos de falsificação de certidões, pela aposição da certificação digital a estas.

No Estado de São Paulo, a Corregedoria Geral da Justiça editou o Provimento CGJ 32/2007, publicado no DOJ de

---

[379] DIP, Ricardo Henry Marques. "Certidões integrais do registro imobiliário: da prevalência do meio reprográfico". *Revista de Direito Imobiliário nº 21*, jan-jun 1988. São Paulo: RT, 1988.

13 de dezembro de 2007, permitindo a emissão, recebimento e arquivamento, por parte dos oficiais de registros de imóveis e tabeliães de notas, na Comarca da Capital, certidões em formato eletrônico, com assinatura digital vinculada a uma autoridade certificadora, no âmbito da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), a serem transmitidas por Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, administradas pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e pelo Colégio Notarial do Brasil – Secção de São Paulo (CNB-SP).

Merece aplausos a iniciativa da Corregedoria Geral de Justiça paulista, que se mostra atenta à realidade de que "os avanços tecnológicos, especialmente no campo do documento eletrônico e da certificação digital, têm reflexos nos serviços notariais e de registro". De fato, os serviços notariais e registrais não podem ficar à margem do progresso tecnológico nessas áreas, sob pena de verem-se atropelados pela história.

Esse Provimento alterou parcialmente as "Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça", inserindo dispositivos que me parecem relevantes o suficiente para justificarem sua transcrição na íntegra:

> "Provimento CG nº 32/2007.
> O DESEMBARGADOR GILBERTO PASSOS DE FREITAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais, CONSIDERANDO que os avanços tecnológicos, especialmente no campo do documento eletrônico e da certificação digital têm reflexos nos serviços notariais e de registro; CONSIDERANDO ainda, que a emissão, transmissão, recepção e arquivo de certidões imobiliárias formadas eletronicamente encontra apoio na Medida Provisória nº 2.200-2/2001, reflete, de certo modo, desenvolvimento dos serviços de certidões imobiliárias na Capital, via telemática, mediante acesso à *HOME PAGE* da ARISP, já autorizado e disciplinado nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (itens 146-A/146-F do capítulo XX), e, ainda, se encontra na mesma perspectiva disciplinar do Provimento CG nº 29/2007;

CONSIDERANDO por fim, o decidido no Processo CG nº 10936/2007;

RESOLVE:

Artigo 1º - Incluir na subseção I da seção IV do capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (Provimento CG nº 58/89), o item 146-G e seus subitens 146-G.1. e 146-G.2., com as seguintes redações:

146-G - Os serviços de registro imobiliário poderão emitir e os tabelionatos de notas, receber e arquivar, na Comarca da Capital, certidões em formato eletrônico, com assinatura digital vinculada a uma autoridade certificadora, no âmbito da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), a serem transmitidas por Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, administradas pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e pelo Colégio Notarial do Brasil – Secção de São Paulo (CNB-SP), que arcarão com custos e responsabilidades referentes às contratações, ao desenvolvimento, implantação e operação do respectivo sistema.

146-G.1 - As certidões em formato eletrônico deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, observado inclusive o subitem 26.1 do Capítulo XIII do Provimento CG nº 58/89, com sistema de fácil busca, recuperação de dados e leitura, que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.

146-G.2 - A postagem, o *download* e a conferência das mencionadas certidões em documentos eletrônicos far-se-ão apenas no endereço das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados referidas, cujos sistemas computacionais e fluxo eletrônico de informações deverão atender aos padrões de autenticidade, integridade, validade e interoperabilidade da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, bem como às determinações e normas técnicas e de segurança que forem instituídas para implantação e operação do sistema, e, ainda, contar com módulo de geração de relatórios, para efeito de contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelos Juízos Corregedores Permanentes.

Artigo 2º - Este provimento entrará em vigor na data de sua publicação.
São Paulo, 11 de dezembro de 2007".

A disposição normativa enfatiza a necessidade de arquivamento confiável e eficiente das certidões eletrônicas, bem como a implantação de sistema de busca que permita a recuperação e leitura fácil e segura delas. O sistema ainda deve permitir a atualização, substituição de mídia e entrega do acervo eletrônico em condições de imediata utilização pelo novo titular do serviço delegado.

Como não poderia deixar de ser, o sistema deve atender aos padrões da ICP-Brasil, no que pertine à autenticidade, integridade, validade e interoperabilidade dos dados, e ainda às determinações e normas técnicas e de segurança instituídas para sua implantação e operação.

Outra característica interessante é que o sistema deve contar com módulos de geração de relatórios, para efeito de contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelos juízos corregedores permanentes.

Por fim, chama a atenção que a postagem, o *download* e a conferência das mencionadas certidões em documentos eletrônicos far-se-ão apenas no endereço das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados que, no caso da Comarca de Capital, são administradas pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e pelo Colégio Notarial do Brasil – Secção de São Paulo (CNB-SP). Veda-se, assim, o uso de correio eletrônico.

Já As Varas de Registros Públicos da Comarca da Capital editaram um "Provimento Conjunto" em 28 de abril de 2008, publicado no DOJ de 7 de maio de 2008, disciplinando a implantação, operação, orientação e supervisão do sistema de recepção de pedidos, emissão, transmissão e arquivamento, em meio digital, de certidões imobiliárias em formato eletrônico.

Trata-se de disposição normativa que enfatiza os aspectos técnicos da operação do sistema, cuja transcrição também se faz necessária:

"PROVIMENTO CONJUNTO 01/2008.

Disciplina a implantação, operação, orientação e supervisão do sistema de recepção de pedidos, emissão, transmissão e arquivamento, em meio digital, de certidões imobiliárias em formato eletrônico, no âmbito da Comarca Capital, de acordo com o determinado no Provimento CG nº 32/2007, o qual incluiu na subseção I, da seção IV, do capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, o item 146-G, e seus subitens 146-G.1 e 146-G.2.

Os Juízes da Primeira e Segunda Varas de Registros Públicos da Capital do Estado de São Paulo, Corregedores Permanentes dos órgãos dos serviços públicos delegados de Registro e de Notas da Capital, Marcelo Martins Berthe, Gustavo Henrique Bretas Marzagão e Márcio Martins Bonilha Filho, no exercício das atribuições que a lei lhes confere e

CONSIDERANDO o determinado no Provimento CG nº 32/2007, que incluiu na subseção I, da seção IV, do capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, o item 146-G, e seus subitens 146-G.1 e 146-G.2;

CONSIDERANDO a necessidade de se disciplinar a implantação, operação, orientação e supervisão do sistema de recepção de pedidos, emissão, transmissão e arquivamento em meio digital, de certidões imobiliárias em formato eletrônico, no âmbito da Comarca da Capital;

CONSIDERANDO que o procedimento técnico adotado pela ARISP e pelo Colégio Notarial/SP atende a todos os quesitos de segurança, tornando o sistema apresentado seguro e eficiente;

CONSIDERANDO, finalmente, as decisões proferidas nos autos do Pedido de Providências Administrativas nº 583.00.2008.100521-1 (CP.07/08) e 583.00.2007.216932-4, respectivamente da Corregedoria Permanente da Primeira Vara de Registros Públicos da Capital e da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, cujas diretrizes ficam fazendo parte integrante deste;

RESOLVEM:

Art. 1º - Ficam admitidos a recepção de pedidos, a emissão, a transmissão e o arquivamento em meio digital, de certidões imobiliárias em formato eletrônico, aqui chamadas de certidões digitais, no âmbito da Comarca

Capital do Estado de São Paulo.

Art. 2º - A certidão digital será gerada unicamente no formato PDF/A, e assinada digitalmente pelo registrador, seu substituto ou preposto autorizado, no formato PKCS#7, mediante uso de certificado digital do tipo A-3, ou superior, incluindo-se em seu conteúdo a atribuição de "metadados" com base em estruturas terminológicas (taxonomias) que organizem e classifiquem as informações do arquivo digital com o uso do padrão Dublin Core (DC).

§ 1º - A assinatura digital será vinculada a uma autoridade certificadora, no padrão da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

Art. 3º - Enquanto o certificado digital não contiver atributo funcional, para a assinatura digital do documento eletrônico, o oficial registrador de imóveis utilizará o software "Assinador Digital Registral" desenvolvido pela ARISP, ou outro similar, desde que submetido previamente à aprovação desta Corregedoria Permanente, especialmente para a verificação de sua interoperabilidade.

Art. 4º - Ressalvado o arquivamento direto pela serventia em mídia digital por esta oferecida, devidamente formatada, as operações mencionadas no artigo 1º dar-se-ão por meio de aplicativo de Internet, apenas na Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados da ARISP, nos respectivos endereços eletrônicos: <www.arisp.com.br>, acesso aberto ao público, e <www.oficioeletronico.com.br>, acesso para o Poder Judiciário e órgãos públicos, vedado à serventia a utilização do tráfego da certidão digital por correio eletrônico (*e-mail*).

§ 1º - A certidão digital ficará disponível para download pelo requerente nos "sites" mencionados no art. 4º, pelo prazo mínimo de 30 dias.

Art. 5º - O relatório para contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelos Juízos Corregedores Permanentes ficará disponível no link 'serviços', do site <www.oficioeletronico.com.br>, cujo acesso seguro se dará mediante certificado digital no padrão ICP-Brasil.

§ 1º - O relatório de acompanhamento deverá trazer, pelo menos, os seguintes campos: a) data do pedido; b) nome do solicitante; c) documento de identificação do solicitante (RG, CPF ou CNPJ); d) tipo do pedido; e) registro de imóveis que vai responder; f) número da

matrícula; g) data da resposta; h) situação do pedido (respondido ou em andamento); e i) data do *download*.

Art. 6º - Os tabeliães de notas da capital utilizarão para arquivamento eletrônico de documentos um *software* gerenciador eletrônico de documentos (GED), que permita o recebimento de certidões digitais, armazenando-as com segurança, para possibilitar posterior consulta e emissão de certidão do documento arquivado.

§ 1º - A indexação dos documentos será feita com base nos números de livro e folha do ato notarial onde foram utilizados os documentos eletrônicos, que serão armazenados de forma estruturada, de modo a garantir o total controle das certidões.

§ 2º - Todos os dados deverão ser arquivados de forma segura, devendo o arquivo redundante (*back up*) ser salvo, pelo menos, em uma mídia segura (CD ou DVD ou fita magnética) ou em uma unidade externa (Disco Rígido Removível), que ficará armazenado em local igualmente seguro.

Art. 7º - Aplicam-se, no que couberem, o disposto no item 146, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, e o decidido nos autos do processo no 583.00.2006.155970-8, da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital.

Art. 8º - Este provimento entrará em vigor em 2 de junho de 2008.

Este sistema está restrito, por hora, à Comarca da Capital, mas com a superveniência da Lei Federal 11.977/09, e o natural desenvolvimento tecnológico, em breve será estendido a todo o interior do Estado de São Paulo.

Uma observação a se fazer: não me parece adequado que as normatizações desçam tanto aos detalhes técnicos[380], porque as tecnologias mudam com incrível rapidez, o que pode engessar o bom andamento dos serviços até que ocorra a readequação normativa.

Sobre o certificado digital, por exemplo, Ricardo L. Lorenzeti lembra que a criptografia assimétrica, atualmente utilizada,

---

[380] Confira-se com vagar o artigo 2º.

> "... é a que apresenta a maior segurança no atual estado de evolução. Nada impede que, num futuro não muito distante, exista outro meio melhor e, neste caso, haverá assinatura digital sem criptografia, caindo em desuso as leis elaboradas com base nesta tecnologia"[381].

O melhor, segundo me parece, e com todo o respeito devido aos órgãos correicionais, é trabalhar neste campo mais com "princípios" a serem aplicados às questões técnicas, e no mais fazer referência ao padrão da ICP-Brasil, de forma que, modificando-se alguma coisa neste padrão, já de imediato considere-se alterado o procedimento registral eletrônico.

Nesse sentido, aduz José Carlos de Araújo Almeida Filho que deve-se evitar "definições legais que jamais acompanharão o desenvolvimento tecnológico. Não podemos admitir, em termos de legislação, definições rígidas, que demandarão tempo para suas alterações"[382].

Ricardo L. Lorenzeti desenvolve a ideia de que, quando se tratar de questões tecnológicas, é melhor o direito passar à margem de tentar disciplinar a tecnologia em si, utilizando-se dos princípios que vão proporcionar uma abordagem integrativa, interpretativa, finalística, delimitativa e fundante do "direito digital", afirmando que "as leis devem embasar-se em princípios gerais e regras indeterminadas, que não exibam dependência extrema das tecnologias"[383]. Reproduzo sua lição, por considerá-la bastante elucidativa:

> "O princípio[384] é um enunciado amplo eu permite resolver um problema e orienta um comportamento; é aplicado num esquema abstrato por meio de um procedimento de redução a uma unidade da multiplicidade de

---

[381] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 102.

[382] ALMEIDA Filho, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico.** 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 151.

[383] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 104.

[384] Lembro que o autor está tratando especificamente da questão da aplicação dos princípios às questões de tecnologia.

fatos que a vida real apresenta; *prima facie* são normas sem conteúdo pronto e acabado, portanto são flexíveis e suscetíveis de serem completadas. Os princípios têm as seguintes funções:

Função integrativa - É um instrumento técnico para colmatar uma lacuna do ordenamento jurídico.

Função interpretativa - É um modo de subsumir o caso em um enunciado mais amplo. Auxilia o intérprete na orientação da correta interpretação, adequando-a aos valores fundamentais.

Função finalística - Permite orientar a interpretação a fins mais amplos, de política legislativa.

Função delimitativa - Estabelece um limite na atuação da competência legislativa, judicial e negocial. Se meu se sufoque a tarefa criativa e dinâmica do Direito, os princípios jurídicos constituem lineamentos básicos que permitem estabelecer um limite, da mesma forma que os valores, às bruscas oscilações das regras.

Função fundante - Oferece valores para a fundação interna do ordenamento jurídico e para dar espaço à criação pretoriana"[385].

Além da expedição da "certidão eletrônica" ou "certidão digital", é importante apontar que a Lei Estadual nº 11.331/02, com as alterações introduzidas pela Lei Estadual nº 13.290/2008, permite também a "visualização eletrônica" da matrícula.

Essa possibilidade também já foi disponibilizada pela Arisp na Comarca da Capital, através de sistema chamado "matrícula *on line*"[386]. Trata-se de permitir a visualização da matrícula sem expedição de certidão, quando esta é desnecessária. Ou seja, é uma forma de mera consulta por via eletrônica à matrícula. Caso o interessado não saiba o número da matrícula a ser visualizada, também é possível fazer a pesquisa com tal desiderato por via eletrônica.

---

[385] Idem, p. 83.

[386] Embora reconhecendo o excelente trabalho realizado pela Arisp com relação à matrícula *on line*, sou contra o sistema de visualização integral da matrícula por questões atinentes ao direito de privacidade dos que figuram no registro, como discutirei mais adiante.

Remeto os interessados aos sítios <www.oficioeletronico.com.br> e <www.arisp.org.br>, observando que os excelentes sistemas desenvolvidos por esta associação atendem plenamente e a contento às necessidades dos órgãos públicos. Tanto é assim que diversos órgãos públicos têm celebrado convênios com a Arisp para utilizar o ofício eletrônico[387]. Daí que me parece desnecessário gastar tempo e dinheiro para elaborar outras formas de acesso do Poder Público aos dados registrais imobiliários, como parece sugerir a Lei nº 11.977/09. Bastaria que o sistema do ofício eletrônico fosse adotado nacionalmente.

Santa Catarina já normatizou de forma ampla a expedição de certidão por via digital, no artigo 564-A das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça daquele Estado, nos seguintes termos:

> "Art. 564-A - A serventia deverá possibilitar formas de emissão, recepção e arquivamento em meio digital de certidões.
> § 1º A certidão digital será gerada e assinada digitalmente pelo registrador, seu substituto ou preposto autorizado, mediante uso de certificado digital do tipo A3 padrão ICP-Brasil.
> § 2º Os documentos eletrônicos deverão ser arquivados em seguro sistema de arquivo em meio digital, de fácil busca, recuperação de dados e leitura, que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia".

A forma digital não substituirá totalmente a forma física, segundo me parece. Primeiro porque pode ser do interesse do requerente a expedição de certidão física. Segundo porque durante muito tempo, não é difícil prever, grandes parcelas da população brasileira não terão acesso às vias informatizadas. É cediço que no nosso país o número de "hipossuficientes digitais" é altíssimo.

---

[387] Há várias notícias sobre isso em <www.registradores.org.br>.

Além disso, há também a questão da extração de certidões dos livros antigos, muito embora seja possível, é claro, digitalizar o texto desses registros e expedir uma certidão desse arquivo digital, devidamente assinado também digitalmente.

6.8 Faltas disciplinares

Tão grave é a responsabilidade dos registradores na expedição de certidões dos atos e documentos constantes do acervo de sua serventia, que diversas faltas disciplinares poderão decorrer dessa atividade. Walter Ceneviva elenca as seguintes:

> "... a) recusa de fornecimento; b) retardamento por mais de cinco dias úteis; c) autenticação incorreta; d) omissão de dados necessários, ainda que por registros posteriores ao pedido ou inclusão de dados cujo fornecimento é proibido por lei; e) utilização de papel impróprio; f) negativa de entrega de comprovante do pedido escrito ou verbal"[388].

A teor do disposto no artigo 30 da Lei Federal 8.935/94, acrescento as seguintes hipóteses ao rol oferecido por Walter Ceneviva: a) falha na manutenção no arquivamento dos livros, papéis e documentos da serventia que inviabilize a expedição da certidão, ou acarrete a expedição com informação incompleta, ou que por qualquer modo leve o interessado a erro (inciso I); b) não atendimento prioritário às requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo (inciso III); c) não observância dos emolumentos devidos pela expedição de certidão (inciso VIII); d) falta de entrega de recibo rela-

---

[388] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 46.

tivo aos emolumentos devidos pela expedição da certidão (inciso IX); e) falta no dever de facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas; e f) falta de observância de normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente, normalmente através das conhecidas "Normas de Serviço" das Corregedorias Gerais de Justiça (inciso XIV).

Uma certidão expedida erradamente tem um enorme potencial de causar danos a terceiros. Notadamente em meios informáticos, dado o incrível poder de replicação de arquivos digitais na Internet. Agrava esse quadro o fato de que depois que a informação é divulgada pela internet, nem sempre é possível eliminá-la. O mal já está feito. Há inclusive projetos que perpetuam conteúdo da Internet mesmo depois de retirados de circulação. Segundo Giordani Rodrigues, a *Wayback Machine* (WBM) é um projeto que constitui uma "máquina do tempo da *web*":

> "... a WBM forma a maior parte do projeto intitulado *Internet Archive*, uma espécie de biblioteca da Internet. Assim como numa biblioteca física encontram-se livros, jornais, revistas e outras publicações com datas passadas, no Internet Archive encontram-se sites e páginas classificadas por datas, muitos dos quais já não existem mais, além de outras formas de conteúdo digital"[389].

A WBM vasculha a Internet e copia páginas, com tudo o que elas contêm, textos originais, *links*, figuras, fotos etc. Embora a ideia inicialmente pareça boa, quais os perigos daí advindos? Giordani Rodrigues relata, por exemplo, que

> "Pouco depois dos atentados de 11 de setembro, o governo britânico prendeu Sulayman Balal Zainula-

---

[389] RODRIGUES, Giordani. "A máquina do tempo na web". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: o direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 83.

bidin, acusado de fornecer treinamento e instruções para confecção de armas de fogo, explosivos e material químico, biológico ou nuclear, os quais poderiam ser usados em ataques terroristas. Seu site, Sakina Securities, foi fechado no mesmo dia de sua prisão, mas continua completamente ativo nos servidores da WBM[390].

Há relatos também da perpetuação de sites de pedofilia, de criminosos, de softwares piratas e outros. Percebe-se então, facilmente, o cuidado e responsabilidade que deve ter o registrador ao emitir qualquer certidão, mas mais ainda na modalidade eletrônica.

[390] Idem, p. 88.

7

A informação

A "informação" que o oficial deve prestar às partes não se identifica com a "certidão", e isso se verifica com certa facilidade da dicção do artigo 16 da Lei de registros públicos, que trata da "certidão" e da "informação" em incisos separados:

> "Art. 16 - Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:
> 1° a lavrar certidão do que lhes for requerido;
> 2° a fornecer às partes as informações solicitadas".

Isso se evidencia com clareza em Portugal, onde o art. 105, 2, do Código de Registo Predial, dispõe que podem ser prestadas informações através do fornecimento de fotocópias de quaisquer documentos, "não certificadas", ou seja, é informação justamente porque não é certificada.

Isabel Pereira Mendes explica-nos que, nesse sistema português, estas fotocópias são "meros elementos de informação", não devendo "levar qualquer folha para certificar a conformidade com os documentos fotocopiados, e nem sequer necessitam de ser rubricadas"[391].

Na Espanha, temos a figura da nota *simple informativa*, sobre a qual aduz José Maria Chico Y Ortiz que se trata de

---

[391] MENDES, Isabel Pereira. **Código do Registo Predial anotado e comentado**. 15ª ed. Coimbra: Almedina, 2006, p. 380.

"... una modalidad de la manifestación que es recogida en el artículo 332 del Reglamento en la cual se hace patente el contenido del Registro, pero no lleva consigo ninguna formalidad, está extendida en papel común y solamente sirve para conocer el contenido sin efecto jurídico de ninguna clase"[392].

O art. 222, alínea 5, da Ley Hipotecaria dispõe sobre a nota *simple informativa*:

"... 5 - La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asi mismo se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos. También podrá labrarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado".

É o mesmo efeito (ou falta de efeito) que me parece ter, entre nós, a "matrícula *on line*", disponibilizada pela Associação de Registradores de Imóveis de São Paulo (Arisp)[393].

Esclarece Walter Ceneviva que "informação é a simples notícia dada a todo aquele com interesse no ato jurídico correspondente ao registro"[394].

Aduz na sequência que o dever do oficial se exaure no fornecimento da certidão ou, acrescento eu, da informação, não se incluindo entre as obrigações do registrador esclarecer dúvidas do público em geral.

---

[392] ORTIZ, José Maria Chico Y. **Estudios sobre derecho hipotecário**. Tomo I. 2ª ed. Madrid: Marcial Pons, 1989, p. 1939.
[393] Ver <www.arisp.org.br>.
[394] CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 40.

Isto porque o registrador não pode invadir a competência dos notários, nos atos do seu mister, tampouco dos advogados. Prevê o Estatuto da Advocacia (Lei Federal 8.906/94) que o exercício da advocacia é incompatível com o exercício de serviços notariais e de registro (artigo 28, IV), e que esse mesmo diploma legal estabelece que atividades de assessoria e consultoria jurídica são privativas da advocacia (artigo 1°, II).

Há que se harmonizar este dispositivo com o artigo 30, inciso II, da Lei 8.935/94, que estabelece que são deveres dos registradores "atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza", e com o dever de prestar informações.

Parece-me possível fixar, destarte, que o dever que o registrador tem de atender as partes e prestar informações se restringe aos procedimentos de natureza exclusivamente registrária que, como se sabe, iniciam-se com o regular protocolo do título. Se me permitem o uso de uma expressão coloquial, teríamos que a atuação do registrador se dá "do balcão para dentro", ou relativamente às matérias que guardam relação com o procedimento do registro.

O art. 222, alínea 7, da *Ley Hipotecaria* espanhola prescreve exatamente isso, razão pela qual o invoco aqui como robusto subsídio doutrinário:

> "7 - Los registradores en el ejercicio profesional de su función pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten".

No entanto, é muito comum que os usuários se dirijam ao registrador para consultá-lo não propriamente sobre os procedimentos registrais, mas sim sobre qual o melhor caminho para entabular determinado negócio jurídico ou resolver certa pendência. E, nessas circunstâncias, acredito que o registrador deve tomar certas cautelas para não invadir a esfera de competência de outros profissionais do direito, como advogados e tabeliães. Não me parece adequado que o regis-

trador se imiscua na fase de elaboração do negócio jurídico, ou solução de problemas dele decorrentes, opinando sobre ser este ou aquele melhor caminho a ser tomado. Primeiro porque as atribuições do registrador estão muito bem estabelecidas na Lei de Registros Públicos, quais sejam: protocolar e qualificar os títulos que lhe são apresentados. Segundo porque não podemos deslembrar velho *topos* jurídico o qual reclama que aquele que participa da elaboração de um ato não pode ser a mesma pessoa que vá fiscalizá-lo.

Por isso acredito que o registrador, ao receber consultas que não tenham a ver diretamente com os atos praticados pelo registro imobiliário, circunstância a ser aferida com cautela em face do caso concreto apresentado, deve com muita educação e gentileza, mas com firmeza, aconselhar o consulente a procurar o advogado de sua confiança, ou, dependendo da circunstância, um tabelião, também com quem mantenha relação de confiança.

Isso não é mau atendimento ao público: é, antes, respeito institucional para com os demais profissionais do direito aqui citados, além de observância dos preceitos legais acima referidos. Ademais, penso que esse proceder atuará na proteção dos interesses do próprio utente, posto que mais bem amparado para defender seus direitos, caso violados, além de se prevenirem também tentativas de responsabilização do oficial. Basta pensar em uma devolução do título pelo registrador, situação no mínimo desconfortável, se este houvesse atuado antes do protocolo do título na serventia, ainda na fase de sua elaboração.

Penso que até se poderia pensar na adoção, entre nós, do instituto do *informe no vinculante*, existente no direito registral imobiliário espanhol. Segundo José Maria Chico Y Ortiz, trata-se da possibilidade de o registrador, na sua condição de profissional do direito, poder emitir uma informação "não vinculante" (porque não o vincula em futura qualificação registral) sobre a situação jurídico-registral de determinado imóvel ou direito, e os possíveis meios para alcançar a futura mutação jurídico-real pretendida, tudo "sin perjuicio de la plena libertad del

interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estimen más adecuados para la protección de su derecho" (art. 333, 3, do *Regulamento de la Ley Hipotecaria*).

O mesmo autor critica o instituto, considerando-o uma forma paternal de exercício do princípio da legalidade[395], mas talvez fosse uma forma de o registrador poder auxiliar os interessados, desde que, como se disse, fossem preservados os limites da sua atuação em face das funções próprias de advogados e tabeliães.

Na Espanha também existe a figura da informação "vinculante", na qual o registrador fornece os caminhos possíveis para o saneamento do vício registral, ou de retificação do registro, e fica vinculado à sua informação, desde que o status juris registral permaneça o mesmo. Confira-se a parte final do artigo 333, 3, do *Regulamento de la Ley Hipotecaria*:

> "Si la complejidad del caso lo aconseja, el interesado en la inscripción podrá solicitar dictamen vinculante o no vinculante sobre la forma de subsanación, bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico-registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido del dictamen".

Outro aspecto que é necessário abordar na distinção entre "certidão" e "informação" diz respeito a eventuais previsões existentes nas leis estaduais ou "Códigos de Normas", como acontece em São Paulo, onde a Lei Estadual nº 11.331/02 tem previsão específica para cobrança de emolumentos e custas devidos pela "informação prestada por qualquer forma ou meio quando o interessado dispensar a certidão".

Essa questão foi muito bem enfrentada pelo 5º Registrador de Imóveis de São Paulo, Capital, nos autos do Processo nº 583.00.2008.151169-7, em que se discutiu a natureza jurídica da "informação". Recomendando leitura atenta pela relevância, transcrevo a íntegra da manifestação do re-

---

[395] ORTIZ, José Maria Chico Y. **Estudios sobre derecho hipotecário**. Tomo I. 2ª ed. Madrid: Marcial Pons, 1989, p. 1951.

gistrador e a decisão do Meritíssimo Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, proferida com caráter normativo, para a Comarca da Capital, em 16 de abril de 2009:

> "*Ementa: Informações – certidão. Art. 16 da Lei 6.0173 c.c. item 13 das tabelas anexas à Lei Estadual 11.331, de 26/12/2002. Procedimento de prestação de informações. Legitimidade. Rogação.*
> *Senhor Juiz.*
> [...]
> Certidão e informações – a regra legal.
> A Lei 6.015, de 1973, no seu art. 16, prevê que os registradores estão obrigados a lavrar certidão do que lhes for requerido (§ 1º) e fornecer às partes as informações solicitadas (§ 2º). O art. 17 da mesma lei reza que *qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.* Lançadas essas premissas, é possível compor o quadro que deve gizar a atuação do registrador na resposta às demandas que lhe são endereçadas.
> Direito à privacidade e publicidade registral – legitimação rogatória
> Em primeiro lugar, é preciso destacar que certidões e informações são meios de publicidade registral que se distinguem muito claramente um do outro. As primeiras podem ser solicitadas por qualquer interessado; as segundas são deferidas somente às partes, na precisa dicção da Lei.
> Deixando de lado, no primeiro caso, as graves questões relacionadas com o direito à privacidade, consagrado no art. 5º, inc. X, da Constituição Federal – o que ensejaria o enfrentamento da questão da não-recepção do dispositivo da Lei de Registros Públicos pela nova ordem jurídico-constitucional -, o fato é que as informações previstas no art. 16, nº 2 somente se franqueiam às partes, i.e., àqueles que titularizam direitos inscritos. Parece lógico que assim seja. Afinal, o acesso direto a fatos e circunstâncias que envolvem o registro somente pode ser franqueado aos próprios interessados, sob pena de se violar o direito à privacidade e, em alguns casos, até mesmo à intimidade.

Há claramente um limite à franca acessibilidade dos dados do Registro. Pode-se, por exemplo, perquirir sobre a situação jurídica de um dado bem imóvel; pode-se obter uma informação sobre a inexistência de gravames ou ônus incidindo sobre tal ou qual bem. Mas essas informações serão franqueadas diretamente aos interessados – às partes, na dicção legal – isto é, àqueles que demonstrem legítimo interesse na situação jurídica. Os sistemas de informação não podem levar à situação intolerável de pesquisa ilimitada acerca de circunstâncias que concernem exclusiva e diretamente aos titulares inscritos.

Esse aspecto não passou despercebido à doutrina. Vejamos como enfrentou o tema o grande tratadista:

Por conseguinte, quando a lei impõe ao oficial a obrigação de mostrar às partes os livros de registo, subentende-se um interesse concreto, relacionado com o objeto certo, determinado e individuado, e não qualquer proposição vaga e indefinida que, sob a capa de uma investigação, transformaria o direito da parte numa verdadeira correição, uma vasta e desmedida faculdade de inspeção, que a lei atribui e só permite às autoridades judiciárias ou fiscais. Essa a interpretação harmônica com o próprio mecanismo do registo e especialmente o de imóveis. (SERPA LOPES. Miguel Maria de. Tratado dos Registos Públicos. Vol. I. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 4ª ed., 1960, 106-7, nº 40).

Tem sido muito comum, e cada vez de forma mais presente, a *busca patrimonial* que visa a lastrear eventuais ações executivas. Para fugir das certidões, o espírito empreendedor de despachantes e que-tais cria formas alternativas para se alcançar a informação relevante, mitigando os custos com essas investigações. Esses profissionais buscam informações cadastrais sobre a existência (ou não) de imóveis registrados em nome de diversas pessoas, cuja nominata integra listas que são apresentadas para pesquisa nos Registros. São centenas de *buscas verbais* que são deduzidas perante os registros diuturnamente, causando grave perturbação à boa ordem dos serviços. No caso comentado por SERPA LOPES, em passagem destacada do Tratado, o magistrado enfrentou a questão de denegação de informações plenárias pelo registrador:

No caso sub judice, o pedido é formulado indetermina-

damente. Não há indicação do imóvel, não há referência à pessoa do seu proprietário; não pode, assim, facultar-se a devassa dos livros do registo, devassa que não se compreenderia, de maneira alguma, e que perturbaria a própria ordem do serviço, dando ao mecanismo da publicidade uma extensibilidade jamais pretendida pelo legislador, uma extensibilidade sem resultados práticos, e que mesmo feriria o bom-senso (Idem, ibidem).

Informação – quesitos

No caso concreto, fiado nas declarações do reclamante, trata-se de pesquisa sobre a existência de bens imóveis de uma determinada pessoa e *se havia ônus ou não* (item 1, fls. 2). Ainda guiado pela peça inaugural, verificamos que se trata de prática profissional comum da qual lança mão corriqueiramente. Para que não ocorra uma perfeita subversão dos procedimentos relacionados com a publicidade formal dos Registros – com o previsível colapso na prestação dos serviços – é preciso reconhecer que as modalidades previstas na Lei encerram hipóteses essencialmente distintas. Se não, vejamos.

A informação se defere unicamente aos interessados – partes nos registros – em condições e circunstâncias que o bom senso cuidou de consagrar. Segue-se daí que tais informações ocorrem muito eventualmente e vêm em socorro de interesses específicos das próprias partes.

Para atender ao interessado em tais casos, o Registro destaca um funcionário especialmente dedicado a solver as suas dúvidas e a prestar os esclarecimentos devidos, dando-lhe todas as informações de que necessitar. Coisa muito distinta é buscar essas informações para lastrear negócios jurídico-imobiliários, como está sugerido na representação. Nesse caso, seria necessário extrair certidões de propriedade. A segurança do comércio jurídico assim o exige, pois na emissão da certidão está fixada a responsabilidade do registrador-Estado na consecução do mister registral.

O que gostaria de pôr em relevo é que não se pode alçar uma hipótese exceptiva à regra ordinária, sob pena de subverter a boa ordem dos serviços, colocando em risco os interesses representados por terceiros que, direta, ou indiretamente, buscam o apoio do registro para realizar seus negócios.

Imaginemos uma situação em que todos os corretores

de imóveis decidissem dispensar a certidão e passassem doravante a atuar com base em informações prestadas pelos Ofícios Prediais. Isto representaria a completa subversão do próprio sistema de publicidade registral.

Informação – o que é e a quem se destina?

O que pode ser considerado informação para os efeitos de cobrança de custas e emolumentos?

Parece-me que a resposta indica todo o conhecimento proporcionado ao interessado e que tal o satisfaça. Mas a informação é facultada exclusivamente ao interessado. Esta é a lição de WALTER CENEVIVA:

'Informação é simples notícia dada a todo aquele que, tendo interesse no ato jurídico correspondente ao registro, nele figura. Esse entendimento se reforça se comparado o texto atual com o anterior, no qual era permitida a exibição às partes, sem prejuízo da regularidade do serviço, dos livros de registros, dando-lhes o oficial, com urbanidade, os esclarecimentos que pedirem' (**Lei dos Registros Públicos comentada.** 7ª ed. São Paulo: Saraiva, p. 26).

Admitida a prestação dessa informação ao interessado, é preciso moderar, entretanto, o escopo do que possa ser conhecido. Caso contrário, uma simples informação negativa poderia redundar numa pesquisa intensa em todo o acervo do cartório, o que não é razoável e nem mesmo possível.

É preciso, pois, alcançar um critério objetivo, a fim de se evitar distorções e maltrato ao espírito da lei, que visa proteger os interesses das partes na prestação das informações, de um lado; por outro, assegura a adequada e suficiente remuneração pelo ato praticado (art. 1º, § único da Lei Federal 10.169, de 2000).

Assim é que, por analogado do art. 19 da Lei de Registros Públicos, considerei como unidade de informação cada um dos quesitos que o interessado formulou. Cada pergunta ou quesito específico redundam necessariamente em (a) avaliação da pergunta, (b) pesquisa específica, (c) resposta. Em síntese, para cada pergunta específica, uma reposta, consistente numa informação. Para cada resposta, é cobrado o valor correspondente a R$ 1,77 (mais impostos).

O critério não me parece injusto. No item 13, da Tabela da Arisp, por exemplo, há alusão às listagens em forma

de relação endereçadas à Prefeitura Municipal. Cada relação contém inúmeras informações, e o critério de cobrança sempre foi levar em consideração cada um dos elementos informativos que a peça encerra. Assim foi decidido no Processo CG 3.093/00, em parecer de lavra do magistrado ANTÔNIO CARLOS MORAIS PUCCI, aprovado pelo Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo, des. LUÍS DE MACEDO:

Assim, na vigência da Lei Estadual nº 10.199, de 30 de dezembro de 1998, por cópia de cada página das matrículas ou por informação relativa a cada transferência dos imóveis, proponho se digne Vossa Excelência autorizar a cobrança pelos registradores de imóveis, nos locais em que não entendimento com as Prefeituras, do valor correspondente a 0,0028 UFESP.

Assim, como o valor dos emolumentos para a extração de uma certidão foi estabelecido em R$ 7,11, o valor a ser cobrado por informação relativa a cada transferência da propriedade imobiliária, seja ela prestada por listagem ou por fotocópia da matrícula, às Prefeituras, a partir da derrubada do veto parcial oposto pelo Senhor Governador à Lei nº 10.710/00 pela Augusta Assembléia Legislativa, passou a ser de R$ 0,71 (setenta e um centavos).

Em suma, considerando-se a excepcionalidade das requisições dessa natureza, considerando-se o valor módico que se paga por uma pesquisa como essa (R$ 3,54, mais impostos) e considerando-se, por fim, que é necessário um critério objetivo para a cobrança, penso que me ative ao espírito da lei.

Requerimento

Tendo em vista o teor da representação – que denuncia a existência de critérios diferenciados para cobrança de custas e emolumentos -, requeiro a Vossa Excelência que possa ouvir a Arisp – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.

Como entidade representativa dos registradores do Estado, certamente poderá contribuir com o aperfeiçoamento dos Registros da Capital, já que o estabelecimento de critérios uniformes contribui para a melhoria geral dos serviços.

Era o que me competia informar a Vossa Excelência – o que sempre faço com o devido respeito e acatamento.

São Paulo, 10 de junho de 2008.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial
DECISÃO
Processo 583.00.2008.151169-7 Interessado: Carlos Moreira dos Santos. Ementa: Informações - certidão. Art. 16 da Lei 6.0173 c.c. item 13 das tabelas anexas à Lei Estadual 11.331, de 26/12/2002. Procedimento de prestação de informações. Legitimidade. Rogação. Ementa oficial: Consulta – Registro de Imóveis – emolumentos – valor das informações solicitadas – cobrança por cada item requerido – uniformização de entendimento – caráter normativo VISTOS. Cuida-se de pedido de providências formulado por CARLOS MOREIRA DOS SANTOS, que solicita esclarecimentos a respeito dos critérios de cobrança das informações verbais feitas nas serventias de Imóveis da Capital. Aduz que requereu ao 5º Registro de Imóveis informações verbais sobre o nome do proprietário e existência de ônus de determinado imóvel, sendo lhe cobrado pela serventia a quantia equivalente a duas buscas, e não a uma, como prevê o item 13, da tabela de custas. Diz, ainda, que há divergência de critérios entre as próprias serventias da capital. O 5º Registro de Imóveis prestou informações às fls. 06/10. Em virtude da divergência de forma de cobrança anunciada pelo interessado, as demais 17 serventias de Imóveis foram ouvidas (fls. 27/44). É O RELATÓRIO. FUNDAMENTO E DECIDO. Pela busca verbal de um imóvel, compreendendo o nome do proprietário e a existência de ônus, o interessado pagou ao 5º Registro de Imóveis R$ 5,66, quantia essa correspondente, àquela época (2008) a duas consultas/buscas (v. item 13 da tabela de custas de 2008). Aduz o interessado que o valor da mesma pesquisa em outras serventias custava o correspondente a uma busca, isto é, R$ 2,83, independentemente do número de itens a serem pesquisados. A despeito da divergência constada entre os oficiais (fls. 27/44), o entendimento que mais se harmoniza com os termos do art. 16, da Lei nº 6.015/73, é o que considera cada item da consulta a uma informação, de sorte que a cobrança é feita por cada item. Isto em virtude da complexa atividade desenvolvida pelo oficial para fornecer, de forma segura e precisa, cada item da busca formulada, que constitui, de forma isolada, uma nova pesquisa, com exame de toda a cadeia filiatória do

> imóvel. No caso posto, dois foram os itens solicitados: o nome do proprietário e a existência de ônus. Duas foram as buscas realizadas. Correta, portanto, a cobrança de duas informações, como fez o oficial.
> Não se deve perder de vista, contudo, o bom senso, de sorte que, quando a pesquisa de um item revelar automaticamente o teor de outro, sem demandar nova busca (por ex. nome e CPF), cobrar-se-á o valor equivalente a uma informação. Posto isso, estando correta a cobrança feita pelo 5° Oficial de Registro de Imóveis, e não havendo qualquer outra providência a ser tomada por esta Corregedoria Permanente, determino o arquivamento dos autos. Em virtude da relevância da questão, e da necessidade de se uniformizar entendimento em prol da segurança jurídica e do interesse público, confiro a esta decisão CARÁTER NORMATIVO, dando-se ciência aos 18 Oficiais de Registro de Imóveis desta Capital. Oportunamente, ao arquivo. P.R.I.C. São Paulo, 16 de abril de 2009. Gustavo Henrique Bretas Marzagão Juiz de Direito".

Por derradeiro, observo que a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo também já decidiu que fornecer cópia simples de uma matrícula também é uma modalidade de "informação", em decisão com parecer da lavra de Vicente de Abreu Amadei, então juiz auxiliar daquele órgão correicional, proferida no Processo CG 42.249/2005, da Comarca de São José do Rio Preto, em 26 de janeiro de 2005:

> "Anota-se, por último, que o oficial registrador pode, para bem informar, extrair cópia da matrícula (sem necessariamente lavrar certidão), o que irá autorizar a cobrança de emolumentos relativos à informação, tal como prevê a Lei estadual n° 11.331/2002, no item 13 da Tabela II".

Na via eletrônica isso se dá hoje pelo sistema de visualização da "matrícula *on line*". Não me furto a observar que este sistema me parece violar o direito à privacidade e à intimidade, como discutirei em outra parte deste trabalho.

Além disso, seja por cópia em papel, seja pela via ele-

trônica, a visualização apenas da matrícula pode ocultar elementos de grande repercussão sobre o imóvel. É que pode haver títulos prenotados em andamento na serventia. Em uma certidão, é dever do oficial consignar essa circunstância, mas que não aparecerá na cópia simples. De igual modo pode haver outras circunstâncias, como indisponibilidade de bens, que tampouco estará constando da matrícula. Daí porque penso que, nesses casos, o oficial deverá fornecer apenas certidão da matrícula, e não cópia simples.

Esses elementos também inutilizam a visualização eletrônica, a menos que o sistema tenha algum modo de alertar o usuário para a existência de títulos em trâmite ou indisponibilidades não constantes da matrícula.

Um último aspecto que me chama a atenção nesse tema: nos termos do já citado artigo 16 da Lei 6.015/73, diferentemente da certidão, que pode ser requerida por qualquer interessado, a informação só pode ser prestada às *partes*. "Partes", a meu juízo, só pode se entender como aqueles que figuram diretamente no registro ou, no máximo, no título aquisitivo ainda não registrado, mas apresentado ao registrador no momento da solicitação da informação, para justificar a legitimidade do pedido.

8

Regime jurídico

Abro esse espaço para enfatizar que as certidões registrais-imobiliárias são documentos públicos para todos os efeitos legais. Sobre o tema, valho-me das lições de Luis Paulo Aliende Ribeiro, em sua obra **Regulação da função pública notarial e registral**[396]. Nela o autor esclarece que serviço público é toda atividade exercida pelo Estado, ou por quem lhe faça as vezes, para a realização direta ou indireta de suas finalidades e das necessidades ou comodidades da coletividade, ou mesmo conveniências do Estado, tudo conforme definido pelo ordenamento jurídico, sob regime peculiar, total ou parcialmente público, por ele imposto.

Ocorre que os serviços notariais e registrais têm por objeto atividade jurídica, não material, razão pela qual não se incluem em conceitos restritos de serviço público, aceitos por grande parte da doutrina e que os restringem às atividades materiais. No entanto, não há divergência doutrinária na classificação das atividades notariais e de registro como exercício de função pública, motivo pelo qual, sem negar o entendimento de que tais atividades se inserem no conceito amplo de serviço público acima aludido, se faz referência, preferencialmente, à função pública notarial e de registros.

Portanto, prossegue ele, notários e registradores exer-

---

[396] RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e registral.** São Paulo: Saraiva, 2009.

cem função pública, e no exercício da sua atividade também produzem atos administrativos dotados de todos os atributos e sujeitos aos requisitos expressos do direito administrativo, não obstante sejam o objetivo e a finalidade desses atos a produção de efeitos jurídicos junto aos interesses privados e ao direito privado.

Sobre isso aponta Manuel Amorós Guardiola que no direito registral imobiliário temos "dos caracteres entrelazados: su configuración como Derecho Privado, por un lado, y la importante incidência del Derecho Público en él, por otro"[397].

Investigando a natureza jurídica da atividade profissional dos notários e registradores, Luis Paulo Aliende Ribeiro conclui que se trata de *profissões oficiais* ou *profissões públicas independentes*, cujo objeto é o *exercício privado de funções públicas*. Eles recebem a delegação do Estado, após seleção por concurso público, mas desempenham suas funções de forma similar aos profissionais liberais, pois não recebem sua remuneração dos cofres estatais, mas sim diretamente dos particulares que solicitam seus serviços. Mas são profissões *oficiais* ou *públicas* porque mantém para com o Estado uma *relação de sujeição especial*, já que cabe a este último a *organização dos serviços, a seleção* (mediante concurso público de provas e títulos), a *outorga e a cessação da delegação, a regulamentação técnica, a fiscalização da prestação dos serviços, para assegurar aos usuários sua continuidade, universalidade, uniformidade, modicidade e adequação.* Constitui-se, assim, em atividade peculiar, singular, que não se confunde com nenhuma outra atividade estatal, exercida através de *descentralização administrativa por colaboração*, que é a feita por acordo de vontades ou por ato administrativo unilateral, ou *descentralização administrativa por delegação.*

Com isso, o Estado mantém o poder regulamentar, como se dá na concessão; há a outorga de prerrogativas públicas ao delegado; a submissão do delegado aos princí-

---

[397] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución**. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p. 26.

pios que informam a execução de serviços públicos, como os da continuidade do serviço, mutabilidade do regime jurídico, igualdade dos usuários, universalidade, uniformidade, adequação, eficiência e modicidade; o reconhecido de poder à Administração concedente (no caso, o Judiciário), como intervenção, uso compulsório de recursos humanos e materiais do delegado, fiscalização e poder de aplicar sanções; a natureza pública dos bens do delegado afetados à prestação do serviço; responsabilidade civil regida por normas publicísticas; efeitos trilaterais da delegação de serviço público: sobre o poder outorgante, o delegado e os usuários.

Cita voto proferido na ADIn 3.131-1-MT pelo Ministro Ayres Brito, que fixou que assim como o inquérito policial não é processo judicial nem processo administrativo investigatório, mas inquérito policial mesmo (logo, um t*ertium genus*), assim como o Distrito Federal não é Estado-membro nem Município, mas tão somente o próprio Distrito Federal, assim também os serviços notariais e de registro são serviços notariais e de registro, simplesmente, e não qualquer outra atividade estatal.

Mas é função pública destinada a atribuir fé pública, consubstanciada no poder autenticante de tornar crível com presunção *juris tantum* o que se narra, a determinados atos jurídicos privados. Nisto identifico a proximidade da atividade notarial e registral com a jurisdição voluntária, pois, como esta, trata-se de *administração pública de interesses privados*. Alguns atos e negócios jurídicos privados são reputados de tal relevância pelo ordenamento jurídico que reclamam a intervenção do juiz, do notário e/ou do registrador para imprimir-lhes validade e eficácia, com nítida feição de prevenção de litígios e, caso estes venham a acontecer, de municiamento do Judiciário para ajudar-lhe a bem decidir a questão.

Nessa linha, o autor diz então que a atividade notarial e registral, embora pública, tem íntima relação com o direito privado, ao qual cabe informar quanto aos princípios e regras pertinentes à qualificação registraria, definir os institutos jurídicos, conceitos, contratos, requisitos, impedi-

mentos, formalidades essenciais, direitos e deveres a serem observados para a elaboração dos atos notariais, o aconselhamento das partes, a celebração de casamentos e os muitos e diversificados atos destinados a atribuir fé pública e eficácia aos interesses privados, conferir segurança aos particulares, acautelar e prevenir litígios.

Para ele, as atividades notariais e registrais não são assimiláveis aos cargos públicos. Embora eles sejam *agentes públicos* em sentido amplo, afora a exigência de aprovação em concurso público, nenhuma outra semelhança há entre notários e registradores e ocupantes de cargos públicos.

Frisa que, se, por um lado não existe cargo público efetivo sem específica função estatal, pode haver uma específica função estatal desapegada de um cargo público. Do lado de fora dele, portanto, tal como se dá com a função de jurado, ou a de mesário e fiscal eleitoral, por exemplo. Assim, cargo público é provido por nomeação, notários e registradores, por delegação. O exercício dos cargos públicos é remunerado diretamente pelo Estado; notários e registradores são remunerados pelos usuários dos serviços. O conjunto de ocupantes de cargos públicos é regido por um estatuto ou regime jurídico-funcional comum, ditado por lei de cada qual das pessoas federadas a que o servidor se vincule; notários e registradores estão sob o manto de um ato unilateral de delegação, em conformidade com lei específica de cada Estado-membro ou do Distrito Federal, respeitadas as normas gerais que se veiculem por lei da União acerca dos registros públicos e da fixação dos emolumentos (art. 22, XXV, e art. 236, parágrafos 1° e 2° da CF/88). Os ocupantes de cargo público se estabilizam no serviço do Estado vencido o "estágio probatório", estando sujeitos a aposentadoria estatutária, pensão estatutária para seus dependentes econômicos, possibilidade de greve, direito de sindicalização do tipo profissional (não da espécie econômica), e mais uma cláusula constitucional de irredutibilidade de ganhos incorporáveis aos respectivos vencimentos, ou subsídios, *nada disso se aplicando a notários e registradores.* Nenhum ocupante de cargo público pode assalariar terceiro

para exercer suas funções próprias, sendo precisamente isso o que em regra fazem notários e registradores.

Nesse regime jurídico peculiar ressalta também a independência jurídica dos notários e registradores que, pressuposto da atividade de qualificação, requer que haja liberdade decisória, sem ingerências de ordem política, econômica, burocrática e corporativa. Notários e registradores são "profissionais do direito" dotados de "fé pública" (art. 3º da Lei 8.935/94) e gozam de independência no exercício de suas atribuições (art. 3º da mesma lei). Estão, então, sujeitos à legalidade, devendo obedecer às normas técnicas estabelecidas pelo Poder que os fiscaliza (art. 30, XIV, da mesma lei). Busca arrimo no magistério de Ricardo Dip, que preleciona que para exercer tais misteres notários e registradores se valem de um "juízo prudencial", que é o juízo voltado à solução de casos concretos, estando subordinado a outros saberes, ao direito normativo e à legalidade. Segundo ele, a qualificação é a mais importante atividade do notário e do registrador, e desenvolve-se em três momentos: o "conselho", que é a deliberação, o exame do título; o "juízo", que é a decisão de registrar ou não registrar, e o "império", que é a pratica do ato de registro ou de devolução.

Luis Paulo Aliende Ribeiro acrescenta, porém, que a atividade do notário e do registrador não pode ser considerada meramente prudencial, porque isto não se coaduna com a exigência de sólida formação jurídica destes, apurada em concurso público de provas e títulos. Segundo ele, a complexidade das relações jurídicas e a relevância dos efeitos da atuação de notários e registradores nos direitos e interesses de terceiros impõem a reunião, nestes profissionais oficiais, de ambos os saberes, para que o juízo prudencial se efetive, na solução prática dos casos concretos, por pessoas dotadas de conhecimentos científicos suficientes para a fundamentação e a motivação dos seus atos.

Ademais, toda essa atividade dos notários e registradores também se assenta sobre a responsabilidade civil destes, pelos danos que causarem aos usuários dos servi-

ços. Luis Paulo Aliende Ribeiro aponta que o artigo 22 da Lei 8.935/94 dispõe que "os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurados aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa de terceiros". A matéria não é pacífica, mas no entender do autor prevalece a imputação da responsabilidade civil aos notários e registradores, sem perquirição de culpa ou dolo, ou seja, fundada no risco administrativo. Poderá haver, todavia, responsabilidade solidária do Estado em duas situações: nas hipóteses em que houver falha na fiscalização e controle da atividade e dos delegados pelo Poder Público que outorgou a delegação e sempre que, caracterizada a situação de vacância, o Estado designar uma pessoa para, provisória e precariamente, responder pelo expediente da unidade vaga até seu provimento mediante realização de concurso público.

Acrescento eu que a responsabilidade será do Estado se o dano emergir da aplicação de algum preceito normativo editado pelos órgãos censório-fiscalizatórios, que venham eventualmente a serem jurisdicionalmente considerados irregulares, já que, por questão de hierarquia administrativa, os notários e registradores não podem deixar de aplicar tais normatizações.

É que, como explica Luis Paulo Aliende Ribeiro, os poderes regulatórios do Judiciário com relação à atividade notarial e registral compreendem: a) o normativo, de editar comandos gerais para o setor regulado; b) o de outorga, prerrogativa de emissão de atos concretos para o acesso do particular ao exercício da atividade; c) o de fiscalização, monitoramento das atividades reguladas e aferição de condutas dos regulados de modo a impedir o descumprimento de regras ou objetivos regulatórios; d) o sancionatório, aplicação das penalidades previstas na Lei 8.935/94 e outras, de caráter administrativo, previstas em lei; e) poderes ou prerrogativas de conciliação, capacidade de, dentro do setor, conciliar ou mediar interesses de operadores regu-

lados, consumidores isolados ou em grupos de interesses homogêneos, ou, ainda, interesses de agentes econômicos que se relacionam com o setor regulado; f) poderes ou prerrogativas de recomendação.

Enfim, o regime atinente ao registro imobiliário, e via de consequência à expedição de certidões, é de direito público, pelo simples fato de que um sistema de registro imobiliário tem mesmo que ser público. E em que sentido o registro imobiliário é público? Manuel Amorós Guardiola aponta que há um tríplice aspecto a ser considerado:

> "... un registro puede ser público en um triple aspecto: titularidad, accesibilidad y finalidad. En el primer aspecto, un registro es público cuando su titularidad es pública, es decir, cuando ésta corresponde al Estado. En el segundo aspecto (accesibilidad), un registro es público cuando el acceso al mismo está abierto a todos los miembros de la comunidad jurídica, pudiendo entenderse esta accesibilidad en un doble sentido, en el sentido de acudir al registro para conocer su contenido y obtener información de él, o bien en el sentido de poder integrar su contenido solicitando que se hagan constar en él determinados datos. En el tercer aspecto, la finalidad de un registro público es la de dotar de seguridad a las relaciones jurídicas entre particulares"[398].

Penso que a atual conformação do sistema registral imobiliário ajusta-se a todos os aspectos apontados por Manuel Amorós Guardiola, já que a titularidade do serviço é do Estado, muito embora delegada ao exercício privado, na forma do art. 236 da Constituição Federal; o registro tem plena acessibilidade, inclusive com possibilidade (aliás, com o dever) de integração de novos dados, e a finalidade do nosso registro é justamente dotar de segurança as relações jurídicas imobiliárias privadas.

---

[398] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución**. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p.155.

E não há dúvidas de que a certidão registral imobiliária é documento público. Luiz Guilherme Marinoni e Sergio Cruz Arenhart apontam, justamente comentando sobre certidões, ao analisarem o art. 365 do Código de Processo Civil, que o documento

> "... será público quando seu autor imediato seja agente investido de alguma função pública, e quando a formação do documento se dê no exercício dessa função; trata-se, normalmente, de alguma função documentadora ou certificadora regulada pelo próprio Estado"[399].

Esta posição também secundada por Humberto Theodoro Junior, que se refere explicitamente ao caráter público dos documentos "provenientes de tabeliães ou oficiais de registros públicos, extraídos de seus livros e assentamentos"[400].

---

[399] MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Curso de processo civil**: processo de conhecimento. 7ª ed. São Paulo: RT, 2008, v. 2, p. 348.
[400] THEODORO Junior, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil** – Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento. 50ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, v. 1, p. 445.

9

O protocolo do pedido de certidão por via digital

As considerações que faço na sequência aplicam-se, de modo geral, a todo o sistema de recepção de títulos do cartório, valendo tanto para os títulos em geral quanto aos pedidos de certidão.

O artigo 38, § único, da Lei Federal nº 11.977/09 dispõe que "os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico".

Ressalvada a necessidade de a lei ser regulamentada e de fluírem os lapsos temporais nela previstos, as partes poderão, então, fazer a remessa dos seus títulos por via eletrônica, o que começa a reclamar algumas considerações. No caso deste trabalho, trata-se das minhas primeiras reflexões, que faço com o intuito de, a partir delas, desenvolver melhor o tema. Vejamos alguns aspectos.

Por primeiro, cumpre apontar um aspecto que não deixa de ser curioso: o procedimento eletrônico, que tantos apregoam como uma forma de deformalização, na verdade terá uma forma com potencial para ser mais rígida do que as atuais. É que, em um sistema informatizado, via de regra, há campos a serem preenchidos, botões de "concordo" ou "avançar" a serem clicados, e o sistema simplesmente não segue adiante se todas as etapas não forem adequadamente superadas.

Assim, as regras rígidas impostas pelas linguagens de programação, no mundo em que reinam os técnicos em in-

formática, constituem, a meu ver, uma forma muito rígida de formalização do procedimento e dos atos.

Pois bem. Há plataformas que se baseiam em um critério que podemos chamar de *interpessoal* para fazer tais remessas. Nessa modalidade, é preciso que o destinatário remeta de volta sua anuência, para que se considere o ato jurídico perfeito e acabado.

Em outra hipótese, que podemos chamar de *interativa*, a conclusão do ato jurídico resulta da comunicação do utente diretamente com um aplicativo previamente programado, sem necessidade de intervenção do destinatário do documento.

O usuário acessa um portal na Internet, no qual terá acesso às informações necessárias, preencherá os campos solicitados, anexará os arquivos (os títulos assinados digitalmente e eventuais outros documentos), e fará a remessa ao registrador imobiliário.

Pode ser construído um sistema no qual seja também de obrigação do usuário acessar o portal para tomar ciência de eventual devolução do título com exigências, ou para ser intimado das razões de um procedimento de dúvida e do prazo para impugná-las junto ao juiz corregedor permanente.

Aqui, o clique do *mouse* configura sua manifestação de vontade de protocolar o documento, ensejando de imediato a incidência das custas da prenotação do título, salvo se ele requerer que o título seja recepcionado apenas para exame e cálculo, opção que deverá estar disponível no portal.

A utilização de um sistema desse jaez incorporaria de imediato o controle do contraditório dos títulos que acedessem ao protocolo, porque já indicaria a ordem de entrada dos títulos.

Seria de todo conveniente, então, que constassem nos campos a serem preenchidos pelos usuários espaços para o nome dos transmitentes dos direitos e os dados básicos do imóvel, como número da matrícula e endereço. Tal sistema operaria com inegável vantagem, segundo penso, sobre disponibilização de recepção de títulos por correio eletrônico.

Nada obstante, penso ser possível também que o registrador disponibilize um correio eletrônico para recepção de

títulos, o que pode ser útil notadamente para os momentos em que o sistema principal estiver inoperante.

Explica Patricia Peck que

> "O correio eletrônico, apesar de muito semelhante à correspondência, é um meio de comunicação com características próprias, como número de receptores da mensagem variável e do uso para o qual está sendo submetido, se pessoal, comercial ou publicitário. Seu conteúdo é disponibilizado na rede para que seus dados sejam enviados no sistema de pacotes aleatórios, utilizando vários caminhos"[401].

Tratando genericamente de "mensagem eletrônica", a Lei Modelo da Uncitral[402] prevê em seu artigo 5º que "não se negarão efeitos jurídicos, validade ou eficácia à informações apenas porque esteja na forma de mensagem eletrônica". Entre nós, o Projeto de Lei 4.906/02 traz em seu artigo 28 que

> "... a expedição do documento eletrônico equivale: I – à remessa por via postal registrada, se assinado de acordo com os requisitos desta lei, por meio que assegure sua efetiva recepção; II – à remessa por via postal registrada e com aviso de recebimento, se a recepção for comprovada por mensagem de confirmação dirigida ao remetente e por este recebida".

Embora pudesse ser operado pelos registradores imobiliários, as vantagens do sistema primeiramente referido superam nitidamente a recepção de títulos via *e-mail*.

Além de eficaz controle de contraditório, o sistema já poderia disponibilizar a impressão do boleto das custas de prenotação, o que não ocorreria por *e-mail*, ou mesmo das custas integrais do registro, facilitando o trâmite da documentação tanto para o registrador quanto para o usuário.

---

[401] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 113.
[402] Comissão das Nações Unidas para Leis do Comércio Eletrônico.

No âmbito do processo eletrônico, J. E. Carreira Alvim e Silvério Luiz Nery Cabral Junior aduzem que

> "O *protocolo eletrônico* é o conjunto de regras, padrões e especificações técnicas que regulam a transmissão de dados entre computadores por meio de programas específicos, permitindo a detecção e correção de erros, conhecido também como protocolo de transmissão de dados. O protocolo eletrônico é visto também como o documento que garante que a remessa foi recebida com sucesso, possibilitando ao remetente que imprima o protocolo e guarde como seu comprovante de envio. Ao final da operação é enviado um *e-mail* para o endereço indicado no envio da remessa, com uma cópia do protocolo e outros dados relativos à remessa.[403]

Lembremos o teor do artigo 3º da Lei 11.419/06:

> "Art. 3o Consideram-se realizados os atos processuais por meio eletrônico no dia e hora do seu envio ao sistema do Poder Judiciário, do que deverá ser fornecido protocolo eletrônico.
> Parágrafo único. Quando a petição eletrônica for enviada para atender prazo processual, serão consideradas tempestivas as transmitidas até as 24 (vinte e quatro) horas do seu último dia".

Embora falando sobre contrato eletrônico, Leonardo Netto Parentoni lembra que há quatro teorias acerca da declaração de vontade entre ausentes: 1) a da cognição, na qual se tem por concluído o contrato no momento em que o proponente recebe e lê a aceitação; 2) a da declaração, que considera o momento em que o aceitante exterioriza a resposta, independentemente do envio ao proponente; 3) a da expedição, que prestigia o momento em que a aceitação é enviada ao proponente, independentemente do efetivo recebimento; e 4) a da recepção, que postula que deve prevalecer

---

[403] ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL Junior, Silvério Luiz Nery. **Processo judicial eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008, p. 26.

o momento em que o proponente recebe a aceitação, ainda que esse recebimento seja potencial, caracterizado pelo simples ingresso na sua esfera de domínio[404].

E, aplicando estas teorias à Lei 11.419/06, aduz que

> "... em relação à prática de atos processuais em meio eletrônico, a Lei 11.419, de 19.12.2006, adotou a *Teoria da Recepção*. Apesar de conter a expressão "envio ao sistema", o que denotaria a aplicação da Teoria da Expedição, a citada lei exige do órgão judiciário o fornecimento, ao peticionante, de um "protocolo eletrônico" de confirmação do ato, o que indica não bastar o envio ao Poder Judiciário, sendo necessário também que o arquivo seja *recebido* por este"[405].

A ideia é aplicável integralmente ao registro de imóveis, devendo o título ser efetivamente recepcionado. Em um eventual conflito entre títulos contraditórios, segundo penso, de nada adiantará ao interessado demonstrar que "seu título foi enviado primeiro", se este não logrou ser recepcionado regularmente. Será irrelevante, pelo mesmo motivo, que o usuário pretenda fazer prevalecer o horário em que acessou a Internet, o momento de acesso à página da serventia, ou, enfim, qualquer outra referência dessa natureza.

Além disso, é de inteira responsabilidade do usuário certificar-se de que o título e demais documentos enviados chegaram íntegros, não sendo de responsabilidade dos registradores falhas técnicas no envio, que corrompam total ou parcialmente os arquivos.

Mesmo comprovado o efetivo recebimento, porém, há mais. No registro de imóveis, segundo penso, não basta um sistema de protocolo eletrônico que comprove a "remessa e recebimento" do título por via eletrônica, já que o *protocolo* de que cuida a Lei de Registros Públicos, instrumentalizado pelo Livro 1, é ato distinto da mera recepção pela Internet. Não se

---

[404] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**. Curitiba: Juruá, 2009, p. 42.
[405] Idem, p. 43.

esqueça, inclusive, de que, para a protocolização de títulos no registro de imóveis, o interessado deve proceder ao depósito prévio das custas e emolumentos respectivos, conforme se vê da dicção do artigo 14 da Lei de Registros Públicos.

Há, nesse passo, clara diferença com a regra acerca do processo eletrônico, constante do art. 10, *caput*, da Lei 11.419/06:

> "Art. 10 - A distribuição da petição inicial e a juntada da contestação, dos recursos e das petições em geral, todos em formato digital, nos autos de processo eletrônico, podem ser feitas diretamente pelos advogados públicos e privados, sem necessidade da intervenção do cartório ou secretaria judicial, situação em que a autuação deverá se dar de forma automática, fornecendo-se recibo eletrônico de protocolo".

Perceba-se que, no processo, a distribuição da ação e juntada de petições em geral são feitas *sem necessidade de intervenção do cartório*, sendo que a autuação é *automática*.

O protocolo no registro de imóveis não se realiza *sem intervenção do cartório*, e não há *prenotação automática*. Ademais, quem optar pelo envio digital de seus títulos deverá fazê-lo por sua conta e risco caso ocorra indisponibilidade técnica do sistema, inclusive para manutenção.

Isso porque no registro imobiliário não faz sentido a regra que informa o processo eletrônico, constante do § 2º do art. 10 da Lei Federal 11.419/06: "§ 2º No caso do § 1º deste artigo, se o Sistema do Poder Judiciário se tornar indisponível por motivo técnico, o prazo fica automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil seguinte à resolução do problema".

Se houver problema técnico e outro título contraditório adentrar primeiro no Livro 1 de Protocolo Oficial, de nada adiantará ao interessado insurgir-se contra isso, alegando que enviou primeiro seu título, mas que ocorreu indisponibilidade técnica, solicitando então que se considere o seu título prenotado em primeiro lugar, por ter ocorrido, como no texto prescritivo acima, uma *prorrogação* no lançamento do seu título no protocolo (ressalvado, claro, entendimento jurisdicional diverso no caso concreto).

Como subsídio doutrinário, tenho como útil verificar como o Supremo Tribunal Federal regulamentou o recebimento de petições eletrônicas com certificado digital, no âmbito daquela Corte.

A Resolução 350, de 29 de novembro de 2007, traz em seu artigo 2º que o sistema é *facultativo*, o que qualquer disciplina acerca do registro imobiliário também deverá deixar bem claro. Além disso, é bom frisar que é irrelevante que o usuário opte pelo envio e processamento do título de modo *totalmente eletrônico* ou o faça de forma mista. Assim, por exemplo, poderá inicialmente remeter o título pela via eletrônica, e depois encaminhar eventuais documentos necessários para atender exigências pela via convencional, ou vice-versa.

O mesmo artigo estabelece o lapso temporal das 6 às 24 horas para o recebimento das petições eletrônicas, ressalvados os períodos de manutenção do sistema.

No âmbito do registro de imóveis, enquanto não houver alteração dos artigos 9º e 10 da Lei de Registros Públicos, penso que o sistema deverá disponibilizar a recepção de títulos por via eletrônica exclusivamente durante o horário de expediente.

Isso porque, malgrado o artigo 9º refira que os "registros" praticados fora do horário do expediente são nulos, o corolário do registro é a protocolização do título, sendo desarrazoado interpretar que o título pode ser prenotado fora do horário regulamentar. Ademais, o artigo 10 robustece essa ideia, já que alude aos títulos "apresentados no horário regulamentar".

Outro argumento acerca da impossibilidade de prenotação de títulos recepcionados eletronicamente fora do horário do expediente é que isso criaria uma patente desigualdade entre os usuários com acesso às mídias eletrônicas e aqueles sem acesso, por hipossuficiência, que poderiam por isso restarem prejudicados no concurso do contraditório.

No parágrafo único do artigo sob comento, há previsão segundo a qual se o sistema se tornar indisponível por motivo técnico, o prazo fica automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil seguinte à solução do problema.

Tenho dúvidas se tal solução seria viável no registro imobiliário, notadamente quanto ao prazo para cumprimento de exigências, sob pena de cancelamento da prenotação, se houver título contraditório aguardando para ser qualificado. No atual quadro legislativo, não vejo como acolher essa solução, mas como a Lei 11.977/09 remeteu o regramento do registro eletrônico a futuro decreto regulamentador, creio que esse aspecto deveria ser objeto de previsão expressa, para espancar qualquer dúvida.

No artigo 3º há exigência de que os usuários façam cadastro prévio para utilização do sistema, medida que me parece extremamente salutar, até para permitir a identificação dos apresentantes.

O artigo 5º traz especificações técnicas acerca dos formatos dos arquivos a serem enviados. Tal preocupação, tenho por certo, deverá ser objeto do aguardado regramento, que deveria explicitar, inclusive, que *arquivos em desacordo com os formatos estabelecidos não serão prenotados.*

Com relação à integridade dos documentos, o artigo 6º traz regra interessante, pertinente à operacionalização do sistema, que permite que o próprio usuário consulte a base de dados dos documentos recebidos e ateste, ele mesmo, que estão em ordem, aspecto que considero mais que salutar.

O regramento deveria prever, quanto a isso, que *arquivos que estejam total ou parcialmente danificados não serão prenotados.*

Isso vale tanto para o título em si quanto para os documentos que o acompanharem. A correta instrução do título com os documentos necessários para a qualificação positiva é *ônus do usuário.*

E mais: não deveria ser admitido o *fracionamento* da transmissão, já que isso inviabiliza o controle do contraditório. Ou o título foi recepcionado e está apto para ser prenotado ou não está. Caso o usuário tenha enviado o título de forma *fracionada*, só se deverá considerar a recepção após o recebimento do título na íntegra.

O artigo 8º atribui a responsabilidade pelo envio dos documentos ao usuário, em termos que considero muito

úteis para a futura disciplina da recepção desses títulos no registro imobiliário:

> "Art. 8º São de exclusiva responsabilidade dos signatários de petições eletrônicas com certificação digital:
> I - o sigilo da chave privada da sua identidade digital, não sendo oponível, em qualquer hipótese, alegação de seu uso indevido;
> II - a conformidade entre os dados informados no formulário eletrônico de envio e os demais constantes da petição remetida;
> III - a confecção da petição e anexos por meio digital em conformidade com os requisitos dispostos nesta Resolução".

Documentos digitalizados que acompanhem os títulos e estejam ilegíveis também devem ser considerados imprestáveis.

Com os cuidados apontados aqui, a recepção, protocolização e acompanhamento da qualificação pela via eletrônica sem dúvida será muito útil e prática. Eventualmente, poderá ser necessário imprimir tudo em papel, se o título, por exemplo, tiver que ser remetido à Corregedoria Permanente ou Geral, e estes órgãos não dispuserem de sistema compatível para trâmite e visualização dos arquivos eletrônicos.

Espera-se que os sistemas desenvolvidos para tanto permitam, por exemplo, o acompanhamento da qualificação do título, inclusive com disponibilização de eventual "nota de devolução" para consulta eletrônica, como o sistema da penhora on-line em São Paulo já possibilita.

Mas os registradores deverão estar atentos para não cometerem erros na disponibilização de informações. Se isso já não é admissível pela via convencional, ganha contornos mais graves na via eletrônica, dado o poder de imediata disseminação da informação pela rede. Não é preciso muito esforço para vislumbrar o risco de informações equivocadas transmitidas pelo registrador, como uma certidão errada ou uma nota de devolução igualmente falha, que induza o usuário a erro.

Nesse sentido, por exemplo, uma certidão errada, que consigne elementos equivocados sobre o imóvel, os titulares de direitos sobre eles e os próprios direitos, é gravíssima em qualquer situação, mas ainda pior no ambiente da Internet.

Sobre esse tema, Patricia Peck Pinheiro lembra que

> "Como sabemos, o efeito de um conteúdo mentiroso ou calunioso na Internet pode ser muito mais devastador do que em qualquer outro veículo. Mesmo que uma notícia falsa possa ser rapidamente apagada de um *site*, por exemplo, ela já pode ter sido coiada inúmeras vezes e disponibilizada em muitas outras páginas"[406].

9.1 Obrigações dos usuários

Colocadas as premissas acima, é bom enfatizar aqui que os utentes dos registros imobiliários têm o dever de estarem atentos à legislação de regência, notadamente no que diz respeito ao processo de registro, que se inicia com a prenotação, percorre o *iter* da qualificação e culmina no registro ou na qualificação negativa do título. Não pode, como é cediço, alegar desconhecimento da lei[407].

Isso porque a relação do utente com o registrador imobiliário *não é contratual*, mas sim *institucional*, em atividade informada por leis imperativas, cogentes.

Destarte, não se aplicam aqui conceitos relacionados aos contratos eletrônicos, que dão azo a irresignação de consumidores, como no caso dos contratos conhecidos como *shrinkwrap*, caracterizados pela circunstância de que o consumidor só toma conhecimento das cláusulas contratuais *após adquirir o produto*. É o que ocorre quando alguém compra um *software*, e só toma conhecimento das condições impostas pelo criador do programa *após abrir a embalagem e instalar o programa*, porque referidas condições são apresen-

---

[406] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 103.

[407] Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece (art. 3º da Lei de Introdução ao Código Civil).

tadas na tela do computador, quando da instalação[408].

Sendo o relacionamento do utente com o registrador imobiliário *institucional*, como se afirmou, informado pelo direito público, descabe qualquer afirmação de desconhecimento a *priori* sobre os procedimentos registrais.

Uma variação dessa modalidade contratual são as cláusulas *on line agreements*, bastante conhecidas dos usuários de computador, que ao procederem à instalação de um programa se veem diante da necessidade de clicar em opções como "*I agree*" ou "*I accept*", sem o que a instalação não é finalizada.

9.2 O tempo

Outra questão tormentosa no novo e maravilhoso mundo virtual é relativa ao tempo, cada vez mais acelerado.

Ricardo L. Lorenzeti conta que tem um tio que gostava de apostar em cavalos, e o fazia duas ou três vezes por semana, em um hipódromo perto da sua casa. Agora, sentado diuturnamente em frente ao computador, assiste corridas no mundo inteiro (Austrália, Japão, Estados Unidos etc.), com centenas de cavalos, escolhendo um deles qualquer e apostando, como em uma loteria[409]. Em suas reflexões, aponta que

> "O cidadão do século XIX que quisesse visitar um amigo ou contratar com determinada empresa de um país distante deveria despender um recurso escasso: o tempo. As viagens demoravam meses. Atualmente, a tecnologia permite a comunicação instantânea com qualquer parte do mundo; já não se consome o recurso escasso e, portanto, acentuam-se as trocas, independentemente das distâncias. O tempo virtual, da forma que o espaço, divorciou-se das categorias comunitárias e naturais que

---

[408] Sobre esse assunto, temos no Brasil a regra constante do art. 46 do Código de Defesa do Consumidor: "Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance".

[409] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p.30.

configuraram o tempo real. O dia e a noite definiram o tempo para o trabalho e para o descanso, mas agora se trabalha em locais fechados diante de computadores, não interessando se é dia ou se é noite. Não interessa a natureza, nem tampouco a comunidade. Se outrora havia horários compartilhados para determinadas atividades, hoje eles desapareceram: na família, por exemplo, enquanto um trabalha, outro se diverte, um passeia, outro faz compras, tudo no mesmo horário, simplesmente porque tudo se pode fazer simultaneamente"[410].

A lei 11.419/06 estabelece importante regra acerca da questão temporal relativa à prática de atos por via eletrônica, prescrevendo no seu art. 3º o seguinte:

> "Art. 3º Consideram-se realizados os atos processuais por meio eletrônico no dia e hora do seu envio ao sistema do Poder Judiciário, do que deverá ser fornecido protocolo eletrônico.
> Parágrafo único. Quando a petição eletrônica for enviada para atender prazo processual, serão consideradas tempestivas as transmitidas até as 24 (vinte e quatro) horas do seu último dia".

No que diz respeito ao processo, entendem J. E. Carreira Alvim e Silvério Luiz Nery Cabral Junior que esta regra derrogou o art. 172 do Código de Processo Civil, relativo ao tempo dos atos processuais, os quais deixam de ter como horário limite de sua realização as 20 horas, passando a ser de 24 horas[411].

A fixação do momento temporal em que confeccionado o documento eletrônico é de crucial importância para sua confiabilidade. Nesse sentido afirma Antonio Terêncio G. L. Marques que "outro requisito ou outro aspecto intrínseco, relativo ao documento informático, diz respeito à tempestividade. Isto é, a

---

[410] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 33.
[411] ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL Junior, Silvério Luiz Nery. **Processo judicial eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008, p. 27.

data, quando, efetivamente, o documento foi produzido"[412].

Não é preciso muito esforço para imaginar que, sem um método eficiente de controle do momento temporal em que um documento é feito eletronicamente e assinado digitalmente, o campo para fraudes de todo tipo estaria escancarado. Em princípio, bastaria a singela modificação da data do sistema para, em consequência, mudar a data do documento eletrônico.

Para solucionar essa questão atualmente se utiliza o conceito de *carimbo de tempo*, certidão digital com referência temporal que permite atestar a existência de um documento eletrônico em determinado instante do tempo, além de aferir se uma assinatura digital foi aplicada antes da revogação ou expiração do certificado digital correspondente.

No âmbito da ICP-Brasil, conforme consta no DOC-ICP-11 versão 1.0[413], preconiza-se que

> "... um carimbo de tempo aplicado a uma assinatura digital ou a um documento prova que ele já existia na data incluída no carimbo de tempo. Os carimbos de tempo são emitidos por terceiras partes confiáveis, as Autoridades de Carimbo de Tempo (ACTs), cujas operações devem ser devidamente documentadas e periodicamente auditadas pela própria AC-Raiz da ICP-Brasil. Os relógios dos SCTs devem ser auditados e sincronizados por Sistemas de Auditoria e Sincronismo (SASs)".

A sincronização do tempo é feita da seguinte forma:

> "A disseminação da hora UTC para as entidades que compõem a estrutura de carimbo do tempo da ICP-Brasil é realizada pela AC-Raiz, que utiliza mecanismos para garantir o sincronismo dos relógios dos equipamentos e a rastreabilidade do tempo informado até a fonte confiável

---

[412] MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet.** Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008, p. 136.

[413] ICP-Brasil. "Visão geral do sistema de carimbos de tempo na ICP-Brasil. DOC-ICP-11". *versão* 1.0 Disponível em <http://www.iti.gov.br/twiki/pub/Certificacao/DocIcp/DOC-ICP-11_-_v._1.0.pdf>. Acesso em 2.9.2009.

> do tempo [...]. Os recursos usados para manter o sincronismo dos relógios dos equipamentos que compõem a Rede de Carimbo do tempo da ICP-Brasil são o seguintes: a) o Relógio Atômico, ou Fonte Confiável do Tempo (FCT), fornece a hora UTC para o relógio atômico da AC-Raiz; b) o relógio atômico da AC-Raiz fornece a hora UTC para o equipamento chamado de Sistema de Auditoria e Sincronismo (SAS) da AC-Raiz; c) o SAS da AC-Raiz, por sua vez, dissemina a hora para os equipamentos *Visão Geral do Sistema de Carimbos do Tempo na ICP-Brasil DOC-ICP-11 – versão 1.0* instalados na ACT e autoriza seu funcionamento por período de tempo pré-estipulado, emitindo-lhe um alvará, cujo período de validade é aquele em que irá ocorrer a próxima verificação de sincronismo e os principais atributos são: ano, mês, dia, hora, minuto, segundo, compensação e retardo".

O DOC-ICP-11 versão 1.0 da ICP-Brasil traz regras sobre como se faz a verificação de um carimbo do tempo e de segurança relativas a tais procedimentos, bem como um glossário muito útil para compreensão da matéria, de modo que remeto os interessados à leitura desse documento.

Muito embora a adoção do sistema de carimbo de tempo no âmbito da ICP-Brasil seja facultativa, de sorte que sua ausência não afeta a validade de um documento eletrônico com assinatura digital, é de todo recomendável que os títulos enviados pela via digital ao registro imobiliário levem tal carimbo, para evitar os potenciais problemas de conflito de títulos, se estes não contiverem uma forma segura de aferir a data do seu envio e recepção.

9.3 O Provimento CG 29/07

A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, através do Provimento nº 29/2007, de 4 de outubro de 2007, disciplinou em caráter provisório o recebimento de documentos eletrônicos oriundos do Poder Judiciário.

Como consta do Provimento, essa regulamentação foi feita considerando as alterações na legislação processual,

com vistas à informatização do processo judicial, com reflexos nos serviços notariais e de registro, notadamente no que pertine à comunicação oficial dos atos processuais formados em meio digital.

Como o Poder Judiciário do Estado de São Paulo já está implantando o processo judicial eletrônico, surgiu a necessidade de disciplinar as cautelas de cumprimento e de qualificação dos documentos eletrônicos destinados às unidades de notas e registro, como ofícios, mandados de registro e de averbação etc.

No entanto, no Provimento, como acima se disse, ficou explicitada a natureza provisória da regulamentação, até para permitir que sejam decantadas as hipóteses dessa nova via, para depois estar o órgão censório mais bem instrumentado para construir uma regulamentação completa e definitiva da matéria.

De todo modo, o art. 1° do Provimento deixa claro que é perfeitamente possível a recepção de documentos eletrônicos oriundos do Poder Judiciário, nos seguintes termos:

> "Art. 1° - São suscetíveis de recepção em tabelionatos e ofícios de registro, para os fins necessários, os documentos eletrônicos oriundos do Poder Judiciário, com assinatura digital, vinculada a uma autoridade certificadora, no âmbito da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil)".

Para esse desiderato, dispõe o artigo 2° que a recepção dos documentos eletrônicos, pelos serviços notariais e de registro, deve ser feita em meio digital, ou em cópia fiel do respectivo original, assinado digitalmente.

No mesmo art. 2° consta que, recebido o documento eletrônico, deve-se dar ao mesmo o trâmite normal, ou realizar as providências necessárias que este ensejar, também sem nenhuma diferença, nesse passo, do que se faz com os documentos recebidos pelos modos convencionais.

O § 1° desse dispositivo autoriza que as unidades de serviço notarial e de registro que estiverem informatizadas pos-

sam manter os documentos eletrônicos assim recebidos em arquivo exclusivamente digital, desde que o sistema possua os necessários requisitos de eficiência e segurança para tanto.

Quanto a esse aspecto, não é demais lembrar a disposição contida no item 26 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, em especial a prescrição do subitem 26.1, lançada nos seguintes termos:

> "26. Os delegados do serviço notarial e de registro deverão manter em segurança, em local adequado, ou em casa-forte, devidamente ordenados, os livros e documentos necessários à prestação do serviço notarial e de registro e mantidos sob sua guarda, respondendo por sua segurança, ordem e conservação.
> 26.1. Quando adotado o arquivamento de documentos sob a forma de microfilme ou em meio digital, o delegado manterá cópia de segurança em local diverso da sede da unidade do serviço, observado o já disposto neste item".

O oficial pode – aliás, deve – valer-se do maior número possível das modalidades de *backups* disponíveis atualmente. Aqui é como na indústria aeronáutica: quanto mais redundâncias melhor. Ao menos uma delas, nos termos do dispositivo normativo acima citado, deve ser guardada em local diverso da sede da unidade do serviço.

Em tempos de registro eletrônico, deve atentar para medidas de segurança que evitem a atuação de *hackers* ou *crackers*, mas, como bem alerta Javier Ângulo Rodriguez, quando ao assunto é segurança e conservação dos assentamentos registrais,

> "... los mayores riesgos existentes derivan de la negligencia o infidelidad de los funcionarios o empleados de los Registros, de las posibilidades de siniestros en las oficinas del Registro (inundaciones, incendios, cortocircuitos, subidas o bajadas de tensión eléctrica...), desastres naturales (terremotos, maremotos, huracanes, lluvias torrenciales, desbordamientos...), e incluso desastres sociales (terrorismo, algaradas o revueltas so-

> ciales, consecuencias de huelgas...). Ante cualquiera de estas contingencias la organización registral debe procurar mantener la integridad de suas archivos, garantizar que no se rompa su confidencialidad, y asegurar la pronta disponibilidad (la inmediata disponibilidad seria el objetivo final) de los servicios registrales en caso de desastre. Para ello, la organización registral debe aplicar una política de seguridad, que permita minimizar los riesgos, reducir sus consecuencias y acelerar la recuperación o el levantamiento de los sistemas en caso de siniestro"[414].

Além da questão da segurança, há também o aspecto da eficiência. Assim, o sistema de arquivamento deve permitir fácil busca, recuperação de dados e leitura, de modo a preservar as informações. Deve ser também suscetível de atualização, substituição de mídia e – aspecto muito importante – deve ser capaz de pronta entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.

O § 2º do art. 2º do Provimento sob comento acrescenta que se a unidade de serviço notarial e registral não estiver em condições de promover o arquivo do documento eletrônico em meio digital, deverá manter suas cópias fiéis, com certificação de conferência e anotações remissivas necessárias, arquivadas na serventia em meio físico (rectius: deverá imprimir os arquivos eletrônicos em papel), ou então por processo de gravação de imagem, ou por microfilme.

Nessas cópias, conforme reforça o § 3º, deverão ser lançadas certidões da conferência, com data e assinatura do escrevente que a efetivar, para a prática dos atos de cumprimento ou qualificação, antes do arquivamento.

O art. 3º disciplina que o *download* dos documentos eletrônicos, bem como a conferência de suas cópias fiéis com os originais eletrônicos, devem ser feitos exclusivamente no *site* oficial indicado. No caso do Tribunal de Justi-

---

[414] RODRIGUEZ, Javier de Ângulo. "Uso de las nuevas tecnologias para la protección de datos personales en el registro". *Revista de Direito Imobiliário nº 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

ça de São Paulo, os documentos eletrônicos devem ser baixados ou conferidos no *site* <www.tj.sp.gov.br>. Neste portal há uma opção no *menu* para conferência de documentos digitais emanados do TJ-SP.

O § 2º do art. 3º do Provimento CG 29/2007 explicita que, se não for confirmada a validade do documento eletrônico, ou se não houver correspondência entre a cópia apresentada e o original assinado digitalmente, o tabelião e o oficial registrador deverá se abster do cumprimento ou da qualificação positiva, devolvendo-a com a respectiva motivação, sem prejuízo de comunicação ao juiz do processo.

Aqui me parece necessário interpretar com mais vagar a disposição, no que diz respeito ao registro imobiliário. É que o dispositivo faz referência apenas à "qualificação positiva", ou, noutro dizer, determina que a qualificação seja negativa. Ocorre que, nos termos do artigo 221, "somente" são admitidos a registro os títulos ali elencados. O uso do advérbio "somente" deixa entrever que o rol dos títulos que podem aceder ao registro estão indicados nesse preceito legal em *numeros clausus*. Trata-se de rol taxativo, como, aliás, decorre de longeva jurisprudência dos órgãos censórios paulistas.

É certo que documentos eletrônicos assinados digitalmente têm o mesmo valor dos originais, como decorre do artigo 10 da Medida Provisória 2.200-2/01, e do artigo 11 da Lei 11.419/06.

Mas se não for confirmada a validade do documento eletrônico, ou se não houver correspondência entre a cópia apresentada e o original assinado digitalmente? A conclusão lógica é que não se trata de documento eletrônico, forjado na forma da legislação acima referida. São documentos apócrifos. Portanto, não são títulos, no sentido que lhes empresta o artigo 221 da Lei de Registros Públicos.

Assim, em princípio, parece-me que o correto seria sequer prenotá-los, porque a prenotação lhe conferiria um efeito contraditório a outros títulos, obstando-lhes a qualificação, que me parece não se justificar, dado o caráter apócrifo desses documentos.

Mas a dicção do provimento, ao vedar apenas a "qualificação positiva", parece indicar que esses documentos, mesmo nessas circunstâncias, devem ser prenotados. No caso, apenas deverão ser devolvidos ao menos em razão da não confirmação de sua validade, ou da não correspondência entre a cópia apresentada e o original assinado digitalmente.

O art. 4° traz regra atinente a documentos eletrônicos que estejam sob o manto do segredo de justiça. Nessa hipótese, não sendo possível a baixa nem a visualização do documento eletrônico para conferência, será indispensável certidão lançada e assinada pelo diretor de serviço da unidade judicial correspondente, na cópia do documento judicial eletrônico, que ateste sua autenticidade. Com essa certidão, poderão ser praticados os atos de cumprimento ou qualificação.

Por fim, traz o art. 5° disposição autorizando os tabeliães e oficiais de registro a, em resposta aos documentos recebidos, oficiar, informar e encaminhar certidões e documentos em geral, para os Juízos que atuem em processos eletrônicos, por igual meio digital, desde que igualmente assinados digitalmente, com certificação digital, no âmbito da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), devendo também seguir os padrões próprios de envio e protocolização eletrônicos do processo judicial.

10

Os indicadores

Garantir a publicidade eficaz exige um bom sistema de recuperação das informações constantes dos assentamentos registrais.

De nada adiantaria o registrador realizar um trabalho com extrema correção técnico-jurídica, tornando seus assentamentos um repositório seguro a espelhar a situação da propriedade imobiliária na coletividade, se essa informação não pudesse ser recuperada com eficiência e segurança. A expressão "publicidade registral" sai do campo das ideias e da abstração e se concretiza ao se instrumentalizar a informação na forma de uma certidão.

Como já disse alhures, esta singela peça sintetiza o clímax da atividade registral-imobiliária: após percorrer todo o *iter* do negócio jurídico-imobiliário, que passou pela confecção do título causal, ingresso e qualificação no registro de imóveis, com o consequente registro, se em termos, chega-se finalmente ao documento que prova e informa o direito. Embora o direito tenha sido constituído ou declarado pelo ato registral em si, ele seria inútil se não se destinasse ao conhecimento de todos os interessados.

Pois bem. Quais são os instrumentos instituídos pela Lei de Registros Públicos para permitir essa recuperação de informações? São os dois livros conhecidos como "indicadores", previstos no artigo 173, respectivamente nos incisos IV e V: os chamados Livro nº 4, denominado "Indicador Real", e Livro nº 5, ou "Indicador Pessoal".

Pelo que ficou dito até aqui já se vislumbra a inafastável importância desses dois livros no sistema registral-imobiliário vigente, colaboradores que são no funcionamento dos livros principais, conforme assevera Miguel Maria de Serpa Lopes[415]. Da sua escorreita escrituração decorrerá o sucesso ou o fracasso dos fins perseguidos pelo registro imobiliário. Ulisses da Silva afirma que

> "... eles são as portas abertas, no Registro de Imóveis, por onde entramos, em nossa pesquisa, para chegarmos a uma matrícula ou um registro [...] Dada a importância da função de tais livros, logo se vê a necessidade de bem escriturá-los"[416].

Em São Paulo, as Normas da Corregedoria Geral da Justiça exigem que as buscas se façam de modo exauriente e com segurança. Portanto, cabe aos Indicadores proporcionar a concretude desses comandos normativos. Confiram-se os termos do item 145.1 do Capítulo XX das referidas Normas:

> "145.1 - Deve ser evitado fazer constar imóvel que, evidentemente, não coincida com o objetivado no pedido, bem assim o uso de expressões que aparentem ausência ou insegurança das buscas".

Por óbvio que não se trata apenas de evitar o uso de tais expressões, mas evidentemente de que não haja ausência ou insegurança nas buscas.

Assim ressaltada a relevância do tema, examinemos em seguida os requisitos da escrituração desses dois livros.

10.1 Abordagem legal e normativa

Por primeiro, convém ressaltar que a atividade registral-imobiliária é fortemente influenciada por disposições norma-

---

[415] LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos.** V. IV. 6º ed. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1996, p. 291.

[416] SILVA, Ulisses da. **Direito imobiliário.** O registro de imóveis e suas atribuições. A nova caminhada. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editora, 2008, p. 101.

tivas emanadas dos órgãos censório-fiscalizatórios, integrantes do Poder Judiciário, que têm a função de disciplinã-la. Essa atribuição decorre da própria lei. A já referida Lei Federal 8.935/94, verdadeiro Estatuto dos notários e registradores, determina no seu artigo 28, inciso XIV, ser dever destes últimos "observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente". Tanto é assim que deverá, também, "manter em arquivo as leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e quaisquer outros atos que digam respeito à sua atividade" (inciso IV). O mesmo diploma legal ainda elenca entre as infrações disciplinares, que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas no mesmo, "a inobservância das prescrições legais ou normativas" (art. 31, I).

O "juízo competente" é o estadual ou distrital (art. 37) e sua correta identificação, portanto, dependerá das leis de organização judiciária de cada Estado-membro. No Estado de São Paulo, essa atribuição é dos chamados juízes corregedores permanentes e, sobreposta hierarquicamente a eles, da Corregedoria Geral da Justiça, formando assim duas instâncias administrativas. É o que se depreende dos preceitos contidos nos artigos 50 a 52 do Decreto-Lei Complementar nº 3, de 27 de agosto de 1969 (Código Judiciário do Estado de São Paulo), e do item 4, capítulo XIII, do Provimento CG 58/89 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo). Lembre-se quanto a isso de que, com relação ao tema *sub exame*, o Poder Judiciário não atua em sua função jurisdicional típica, mas exerce atribuição administrativa anômala.

Há que se fazer referência também ao CNJ (Conselho Nacional da Justiça), criado pela Emenda Constitucional nº 45/04, que o incluiu como órgão componente do Poder Judiciário, conforme se vê do artigo 92, inciso I-A, da CF/88. Este Conselho, dentre outras atribuições, inclusive a de conhecer de reclamações contra serviços notariais e de registro (art. 103-B; § 4º, inciso III, CF/88), pode também, no zelo pela observância das amplas regras contidas no artigo 37 da Car-

ta Maior, desconstituir ou rever atos administrativos praticados pelo Poder Judiciário. O alcance das atribuições do CNJ permite entrever neste – segundo pensamos – uma terceira instância administrativa, ou, mais propriamente, uma instância de superposição, já que pode conhecer diretamente dos temas aqui ventilados, até mesmo de ofício, ou avocar procedimentos em curso, nos termos dos mesmos preceptivos constitucionais citados.

Assim, ao notário e ao registrador não basta cumprir a lei *stricto sensu*: deverá também atentar se há disposição normativa, emanada dos órgãos aludidos, disciplinando cada fração de sua atividade.

No Estado de São Paulo, são amplamente conhecidas as chamadas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, atualmente consubstanciadas no Provimento CG nº 58/89 e que – advirta-se – estão em fase de atualização por parte daquele órgão.

Colocadas essas premissas, prosseguiremos o exame dos indicadores, sempre atentando não só para a Lei de Registros Públicos, mas também para as Normas da Corregedoria.

10.2 O Livro 4: o indicador real

O anterior diploma legal disciplinador do registro de imóveis, o Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, já previa em seu artigo 186 a existência do livro destinado ao indicador real, que sob sua égide recebia o número 6. A sua escrituração era feita por lançamentos sequenciais, embora o livro devesse ser repartido, por igual, entre as circunscrições que compusessem a "zona pertencente ao respectivo cartório".

Assim, todos os imóveis referidos direta ou indiretamente nos atos de registro, termo esse usado aqui em sentido amplo, lançados nos Livros 2 (inscrição hipotecária), 3 (transcrição das transmissões), 4 (registros diversos) e 8 (registro especial), deveriam ser indicados no Livro 6, que para tanto era dividido em cinco colunas, a saber: 1) denominação do imóvel, se rural; 2) menção da rua e do número, se urbano; 3)

nome do proprietário; 4) referências aos números de ordem e páginas dos demais livros, e 5) anotações.

Por óbvio que simplesmente manter livros escriturados em sequência de nada adiantaria no momento de efetuar uma busca. Daí que o diploma anterior previa, em seu artigo 189, que o registrador mantivesse um índice auxiliar, que deveria ser organizado em ordem alfabética, o que se conclui da circunstância do texto legal determinar a confecção do índice pelas ruas e números de cada circunscrição, em se tratando de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, se rurais. Não deveria, assim, ser organizado por número de protocolo ou outro critério qualquer. O mesmo preceptivo legal autorizou aos registradores a adotarem, sob sua exclusiva responsabilidade, o sistema de fichas.

A Lei 6.015/73 reduziu os oito livros do sistema anterior para cinco, conforme se vê do seu artigo 172, mantendo o indicador real, agora com o número 4. A vigente lei manteve, em princípio, a regra de que os livros de registro deveriam ser todos encadernados, mas, para facilitar o serviço, autorizou desde logo a adoção da escrituração mecânica, em folhas soltas (art. 3°, parágrafo segundo), ou em fichas (art. 173, parágrafo único). Não deixou, porém, em seu anexos, de prever um modelo para o Livro 4, com quatro colunas para escrituração: 1) número de ordem; 2) identificação do imóvel; 3) referências aos demais livros e 4) anotações.

Não houve uma alteração substancial com relação ao Decreto 4.857/39. A Lei 6.015, em seu artigo 179, com a redação dada pela Lei 6.216/76, continuou prevendo escrituração sequencial, no caso de ser o livro encadernado, com o livro-índice auxiliar, nos mesmos moldes da regra anterior. Na prática, houve ampla adoção pelo sistema de fichas.

Em São Paulo, o Provimento CG 58/89, que instituiu as "Normas de Serviço" da Corregedoria Geral da Justiça, determina no item 82 do capítulo XX que, se adotado o sistema de fichas, estas deverão ser arquivadas separadamente para cada município que componha a circunscrição imobiliária e, se houver distritos e subdistritos, o arquivo deverá sofrer nova subdivisão. A

ordem de arquivamento é a alfabética, considerando-se o nome dos logradouros[417]. A regra vale também para a escrituração em livros que, nesse caso, deverão ter o número de suas folhas divididas pelo mesmo critério acima referido (um certo número de folhas para cada Município, distrito e subdistrito).

O item 83 das Normas de Serviço traz uma regra importante, *verbis*: "na escrituração do Livro nº 4 deverão ser observados critérios uniformes, para evitar que imóveis assemelhados tenham indicações discrepantes". No Estado de São Paulo, tal é a importância dada à observância desses critérios uniformes que esse item consta expressamente do modelo de "Termo de Correição" a ser utilizado pelos juízes corregedores permanentes, conforme se vê do Comunicado CG nº 1.179/2007.

Se esta regra já era salutar no sistema de livros ou fichas, ela ganha especial importância em tempos de registro eletrônico e ampla informatização dos indicadores, com a utilização de *softwares* que permitem a criação e manipulação de bancos de dados eletrônicos. Como em regra as ferramentas de busca desses sistemas pesquisam a sequência de caracteres fornecidos como parâmetro, poderá ser que a busca não retorne nomes de logradouros grafados com divergências ortográficas, como nos exemplos clássicos de "Luiz", com "z" ou "s". Assim, recomenda-se especial atenção aos critérios de escrituração, no que diz respeito a esses nomes que aceitam grafias diferentes e, principalmente, nos problemas atinentes a acentuação, cedilha e pontuação, já que se o nome do logradouro contiver hífen, por exemplo, esse sinal deverá ser registrado sob pena da pesquisa ser infrutífera ou ocasionar indesejáveis lançamentos em duplicata, criando um novo registro quando já havia um anterior. Ambos ficarão, assim, com dados apenas parciais: o que já existia não receberá os dados inseridos por último, e o registro criado depois não conterá os elementos constantes da primeva indicação.

---

[417] A mesma regra está presente na Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul (Provimento 32/06- CGJ, art. 360).

Há sistemas informatizados que têm funções de buscas "fonéticas", ou que façam automaticamente pesquisas por grafias assemelhadas, e ainda que pesquisem "frações" dos nomes, em ordem a permitir, por exemplo, que uma rua denominada "Imperador Dom Pedro Segundo" possa ser localizada fornecendo-se uma sequência qualquer de algumas letras componentes da denominação. Essas ferramentas são altamente desejáveis para ter-se um sistema realmente confiável e operacional.

Outro critério que me parece aconselhável é valer-se da vetusta parêmia *quod abundat non nocet*, de sorte a serem realizados lançamentos que alberguem, dentro do possível, todas as possibilidades de buscas futuras. Assim, uma "Rua 06" poderia ser indicada como "Rua 06", "Rua 6", "Rua Zero Seis" e "Rua seis". Penso ser mais adequado depurar a pesquisa no caso concreto, descartando os lançamentos que não se identifiquem com a busca desejada, do que correr o risco de, por inobservância do critério de lançamento, obter um resultado falso negativo, o mais grave de todos, já que o falso positivo ainda terá a vantagem de ser de fácil identificação, já que o equívoco da busca surgirá *ictu oculi*.

Com o mesmo desiderato de proporcionar a maior amplitude possível na pesquisa, as normas paulistas disciplinam, ainda, no seu item 84, que os imóveis localizados em esquina deverão receber indicações para todas as ruas confluentes. Outra providência absolutamente salutar. Esse item também mereceu referência expressa no "Termo de Correição" paulista, referido alhures. Apenas se observa que, se houver construção, a indicação da sua numeração deverá ser feita apenas para a rua para qual o imóvel efetivamente faz frente, sendo as demais indicadas sem referência à numeração, ou com alguma nota de esclarecimento, como "contém o prédio número 0 da Rua A", em ordem a evitar confusões com outro prédio que eventualmente tenha o mesmo número, mas com frente para a rua de confluência.

No item 85, as Normas de Serviço disciplinam ainda que se houver alteração da denominação do logradouro,

deverá ser feita nova indicação no Livro 4. Caso se utilizem fichas, deve ser aberta uma para a nova denominação, conservando-se a anterior, com remissões recíprocas. Assim, v.g., na ficha anterior da "Rua A", lançar-se-á "atual Rua Imperador Dom Pedro II", e neste consignar-se-á "antiga Rua A". A mesma regra deve ser aplicada aos sistemas informatizados.

O mesmo raciocínio acima se aplica, nos termos do aludido item 85, às hipóteses de construção de prédio ou mudança da sua numeração.

Ad ultimum, de bom alvitre constar o número do cadastro municipal do imóvel, para ele abrindo indicação, o que é, em regra, facilmente obtido nos sistemas informatizados.

Em seguida, a normatização paulista aborda o problema dos imóveis rurais, que apresentam, em geral, maior dificuldade para uma indicação eficaz. A Lei de Registros Públicos, em seu artigo 179, parágrafo segundo, limitou-se a prever como critérios de lançamentos os "nomes e situações" dos imóveis rurais. Esses critérios podem não atender satisfatoriamente ao escopo de uma busca efetiva. Basta imaginar, dentre outros exemplos, o número de imóveis rurais, situados no mesmo município, denominados "Nossa Senhora Aparecida".

Para amenizar essa dificuldade ínsita aos imóveis rurais, o item 86 das Normas de Serviço determina que, além da denominação, deverão ser abertas indicações separadas para quaisquer outros elementos disponíveis que permitam a precisa localização do imóvel, sendo que o item 86.1 destaca os acidentes geográficos conhecidos e mencionados nas matrículas. Elementos frutos da ação humana evidentemente também merecerão indicação.

Nesse sentido, rios, montes, estradas, represas, lagos naturais ou artificiais e outros deverão receber indicação própria, com remissões recíprocas. Como os sistemas informatizados permitem vários parâmetros de buscas, recomenda-se que este preveja a possibilidade de pesquisa por confrontantes conhecidos. Assim, se o

imóvel confrontar com uma "floresta estadual fulano de tal", deve-se abrir indicação para esta, como confrontante do imóvel em questão.

Outro elemento muito útil é o número de inscrição no cadastro do INCRA (CCIR). Esse elemento é obrigatório em São Paulo (item 86.3 das Normas de Serviço) e é facilitador das buscas, não há dúvida. Pelas mesmas razões, embora não previsto nas Normas, recomenda-se a indicação do Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF. Quanto ao cadastro, comentando sobre as dificuldades de indicar de forma segura os imóveis, não só os rurais, mas, em alguns casos, até mesmo os urbanos, Ulisses da Silva afirma que "cresce a importância do número de inscrição territorial ou predial na Prefeitura Municipal ou do código fornecido pelo INCRA, como elemento superior de identificação"[418], posição esta secundada por Maria Helena Diniz[419].

Por derradeiro, cumpre apontar a precisa observação de Walter Ceneviva, no sentido de que "é da observância atenta das exigências pertinentes ao indicador real, em conjunto com as decorrentes da matrícula, que o registro imobiliário brasileiro acabará por ter a desejada segurança"[420].

Assim, parece que Afranio de Carvalho, impressionado com o advento da matrícula, vaticinou equivocadamente que o Livro 4 perderia ao menos parcialmente a importância que tinha desde os tempos do Império. Para ele, a manutenção do Livro 4 se justificaria quase que tão somente para evitar o manuseio das matrículas ao realizarem-se buscas, de sorte que estas sofressem menos desgaste[421]. Contudo, a experiência mostrou que, bem longe disso, os dois indicadores, na verdade, são peças indispensáveis no sistema

---

[418] SILVA, Ulisses da. **Direito imobiliário**. O registro de imóveis e suas atribuições. A nova caminhada. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editora, 2008, p. 104.
[419] DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis.** 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 586.
[420] CENEVIVA, Valter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 16ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 401.
[421] CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**. 3ª ed. Forense: Rio de Janeiro, 1982, p. 369.

registral atual e, sem eles, seria virtualmente impossível operacionalizar esse sistema.

10.3 O Livro 5 – o indicador pessoal

Assim como se disse acerca do indicador real, o indicador pessoal também era previsto no Decreto 4.857/39, levando ali o número 7. Sob a forma de livro encadernado, deveria ter trezentas folhas divididas alfabeticamente. Sob a letra respectiva, deveria ser feita a indicação dos nomes de todas as pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurassem nos livros de registro.

Nos termos do artigo 190 daquele diploma, a indicação deveria ser feita por extenso, vedadas, portanto, quaisquer abreviações. Essa observação não é de somenos importância, já que até hoje é possível encontrar nomes abreviados, com todas as consequências negativas que essa prática traz para a eficácia das pesquisas. Embora essa disposição não tenha sido repetida na atual Lei de Registros Públicos, é forçoso reconhecer que continua prevalecendo como princípio que decorre do sistema.

O livro deveria ter seis colunas, destinadas respectivamente a: 1) número de ordem; 2) nomes das pessoas; 3) domicílio; 4) profissão; 5) referência aos demais livros; 6) anotações.

Uma regra curiosa é que deveriam ser feitas no máximo oito indicações por página.

Na coluna destinada às "anotações", deveriam ser lançados, em remissão recíproca, os nomes das outras pessoas comparecentes ao ato jurídico objeto do registro.

Mantendo basicamente a dicção do anterior diploma legal, a atual Lei de Registros Públicos autorizou a utilização de fichas em seu artigo 180, parágrafo único, com a redação dada pela Lei 6.216/75, o que não estava previsto expressamente no Decreto 4.857/39. Comentando sobre a escrituração do Indicador Pessoal, se utilizando livros ou fichas, Regnoberto M. de Melo Junior aduz que

"... a praxe demonstra que, em qualquer tipo de Serviço de Registro Público, o uso de fichas (somente destas) para o Indicador Pessoal, dispondo os nomes em ordem alfabética, é solução mais consentânea com a finalidade do sistema da LRP"[422].

Já as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em seu item 87, ao repetir que as indicações deveriam ser feitas relativamente a todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente figurassem nos livros de registro, introduziu expressão não constante da lei, qual seja: "inclusive os cônjuges". A explicitação não deixa de ser salutar, em ordem a evitar dúvidas de que, de uma forma ou de outra, negócios jurídicos envolvendo imóveis acabam por refletir-se na esfera patrimonial dos cônjuges, quando menos por exigir vênia conjugal em eventual alienação ou oneração, embora esta seja dispensável em caso de regime da separação convencional. Mas, por um ou outro fundamento, o fato é que há determinação normativa de indicação do cônjuge, ainda que ele não participe diretamente do negócio jurídico levado a registro.

Ainda tratando sobre os cônjuges, no item 90 do capítulo XX, preceituam as normas paulistas que, após a averbação de casamento, caso a mulher adote o patronímico do marido, deve ser aberta nova indicação, mantendo-se a anterior, com remissão recíproca. Não se olvide que, no atual sistema constitucional e legal, o marido também pode adotar o nome da mulher, seja em face da igualdade proclamada pela Carta Constitucional entre os cônjuges (art. 5º, I, CF/88), seja porque essa possibilidade é pressuposto lógico da aplicabilidade do artigo 1.578 do Código Civil de 2002.

Em outras hipóteses em que ocorra também alteração do nome, como na adoção (art. 1.627 do Código Civil), naquelas previstas nos artigos 56 e 57 da Lei de Registros Públicos,

---

[422] MELO Junior, Regnoberto M. de Melo. **Lei de Registros Públicos comentada**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, p. 466.

e ainda no parágrafo segundo desse último artigo, aplicável às uniões estáveis, segundo pensamos, desde que visto sob a necessária lente constitucional, ou mesmo em casos de mera correção de grafia, como se vê do artigo 110 do mesmo diploma legal, sempre se deverá abrir nova indicação, com manutenção da anterior e remissões recíprocas.

As normas também não se contentaram com a indicação do nome das partes, disciplinando dever constar também o número de inscrição no Cadastro de Pessoa Físicas, ou do Registro Geral da Cédula de Identidade, ou a filiação respectiva, quando se tratar de pessoa física, ou o número de inscrição no CNPJ/MF, quando pessoa jurídica, conforme se vê do item 89 do Capítulo XX. Afranio de Carvalho chama esses elementos de "adjuntos nominais" que tornam "possível, no caso de haver no livro várias pessoas com o mesmo nome, discernir precisamente aquela em que cuja folha há de ser lançada a referência ao ato registrado"[423], funcionando para ele, então, como uma prevenção contra homonímia.

Observe-se que a circunstância de haver sido utilizada no texto sob comento a expressão "é recomendável" que o oficial registrador assim proceda pode levar o leitor desavisado a concluir que se trata de "mera" recomendação. Tal, porém, não se dá quando tratamos de disposição normativa oriunda de órgão censório-fiscalizatório no exercício de sua atribuição legal de emitir normas técnicas (artigo 29, XIV, da Lei Federal 8.935/94). Uma recomendação de tal órgão não pode ser ignorada e deve, portanto, ser cumprida. Aliás, no **Dicionário eletrônico Houaiss da língua portuguesa**, encontramos que o verbo bitransitivo "recomendar" tem, dentre outras acepções, também a de "ordenar"[424]. Robustecendo essa tese, de se observar que esse item consta expressamente do Termo de Correição divulgado pelo Comunicado CG nº 1.179/2007, publicado no DOJ de 27 de novembro de 2007.

---

[423] CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis.** 3ª ed. Forense: Rio de Janeiro, 1982, p. 370.
[423] Verbete "recomendar" (**Dicionário eletrônico Houaiss da língua portuguesa**. Versão 2.0. Rio de Janeiro: Editora Objetiva. s/d. CD-ROM).

De qualquer forma, a providência vem ao encontro do escopo da efetividade da pesquisa. Com o auxílio das ferramentas da informática, robustecem-se em muito as buscas que possam contar, dentre outros parâmetros, com os números do CPF/MF e do RG da pessoa pesquisada e, à falta de outros elementos, sua filiação.

Não se olvide também que, malgrado o texto legal utilize o disjuntor "ou", a Instrução Normativa nº 864/2008 disciplina que é obrigatória a inscrição no CPF/MF para qualquer tipo de operação imobiliária (art. 3º, VI). A seu turno, a Instrução Normativa RFB 748/07 também disciplina que todas as pessoas jurídicas devem ter sua inscrição no CNPJ/MF, de sorte que para estes cadastros não vale a aplicação disjuntiva da regra sobre comento: eles são obrigatórios, até porque sem eles fica inviabilizada a expedição da Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI).

Vale lembrar novamente a advertência já feita quanto aos indicadores reais, no que pertine à grafia dos nomes, notadamente em serviços informatizados, como adverte Ulisses da Silva, aduzindo que

> "... assim é que, na escrituração do Indicador Pessoal, será utilizado, de preferência, um programa baseado na fonética, de modo a obtermos pesquisa segura, sem problemas, a partir de um nome dado com ou sem h inicial, i ou y, s ou z, q ou k, dois eles, dois cês, dois esses, **embora escritos com a grafia original. O programa facultará**, também, a pesquisa pelo sobrenome, pelo número da cédula de identidade ou do CPF"[425].

Valter Ceneviva aduz que "embora a lei continue referindo livro-índice, recomenda-se a vantagem da clareza e da rapidez da indexação do indicador pessoal por meio de computador, uma vez provido da necessária capacidade, nos serviços de grande movimento, e assegurados meios com-

---

[425] SILVA, Ulisses da. **Direito imobiliário.** O registro de imóveis e suas atribuições. A nova caminhada. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editora, 2008, p. 103.

plementares de arquivamento, denominado back-up, ou becape, na adaptação corrente, em disquete ou disco compacto de gravação digital (CD-ROM)"[426].

Já há outras técnicas de *back-up* disponíveis: o CD-ROM já foi substituído pelo DVD-ROM. Há discos rígidos removíveis, que podem receber a cópia de segurança e serem guardados em locais diversos da serventia, além dos chamados "servidores espelho", também situados em local diverso, que recebem os mesmos dados do servidor principal em tempo real. Aqui vale igualmente o brocado *quod abundat non nocet*. Pelo máximo de segurança, recomenda-se uma combinação de todas as técnicas disponíveis para confecção de cópias de segurança.

Lembre-se da advertência constante da Consolidação Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, segundo a qual "a responsabilidade por qualquer erro ou omissão do fichário será sempre do oficial"[427].

10.4 Os indicadores eletrônicos

Com a instituição do registro eletrônico pela Lei Federal 11.977/09, os processos de arquivamento de dados e recuperação deverão ser feitos utilizando os modernos – e por vezes confusos e conflituosos - recursos de informática. Certamente os anos vindouros trarão novidades quanto ao tema, requerendo de notários, registradores e demais estudiosos da área atenção e atualização constantes, mas deixo aqui minha firme posição no sentido de que deveria ser adotado, pelos registros imobiliários em todo o Brasil, *um único sistema de lançamento dos indicadores*, preferencialmente desenvolvido em sede institucional.

Não me parece possível, nem desejável, que cada registrador utilize um sistema informatizado diferente. A unifor-

---

[426] CENEVIVA, Valter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 402.
[427] Artigo 362.

midade no tratamento do tema reclama, penso eu, a adoção desse sistema único e institucional.

Além disso, provavelmente, em ambiente totalmente eletrônico não fará mais muito sentido falarmos em um indicador "pessoal" e outro "real". Na realidade, trata-se de "recuperação de informações", recuperação essa que deve ser a mais ampla possível, em ordem a possibilitar a localização do que se quer encontrar. Daí que eu imagino um sistema em que qualquer tipo de informação, com variegadas possibilidades de consulta, deverá ser desenvolvido.

É certo que todos os dados essenciais deverão continuar sendo lançados pelos registradores, mas isso é feito já no registro, de maneira que me parece que o registro propriamente dito e os indicadores se confundirão em um ato único, que poderá ser recuperado facilmente pelas múltiplas ferramentas que a informática disponibiliza nesses módulos de pesquisa.

11

A reserva de prioridade

Um tema recorrente no estudo das certidões registrais-imobiliárias é o atinente à chamada "reserva de prioridade"[428], adotado, por exemplo, na Argentina. No nosso pais vizinho, o artigo 25 da "Ley 17.801/68" (*Registro de la propiedad inmueble*), dispõe o seguinte:

> "Artículo 25 - Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, El Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo que se refiere el artículo 5°, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado. Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado".

Explica Américo Atilio Cornejo:

> "... el certificado es una constancia expedida por el registro que no solamente hace conocer la situación en que se encuentram actualmente los bienes, sino que garantiza su inmutabilidad durante un plazo que esta-

---

[428] Outros países que adotam sistemas similares são a Austrália, Inglaterra, Irlanda, México (Distrito Federal, Peru, Paraguai e Urugai (SCOTTI, Edgardo Augusto. **Aportes al derecho registral argentino**. Avellenada: Editorial Fides, 2002, p. 126 e seguintes).

> blece la propia ley registral, es decir, se proyecta hacia el futuro, para dar seguridad a los interesados de que el negocio jurídico que piensan celebrar con respecto a esos bienes, no se va a ver afectado por un cambio de la situación registral, como sería la aparición de gravámenes, inhibiciones o embargos posteriores"[429].

A expedição de uma certidão nessa condição, então, faz as vezes de uma "anotação preventiva", a favor de quem a requereu, de sorte que dentro do prazo de validade dessa certidão outros negócios reais-imobiliários celebrados pelos proprietários *serão inoponíveis a quem primeiro requereu a certidão.*

É dizer: da segunda certidão expedida constará expressamente que já foi emitida outra certidão, criando presunção de conhecimento, por parte do segundo requerente, de que há algum negócio em fase de celebração, de sorte que não poderá alegar ignorância desta circunstância.

Esse instituto poderia sim, segundo penso, constituir uma espécie de "anotação preventiva". Na Alemanha há o instituto da *Vormerkung*, disciplinado no § 883, do BGB, na tradução espanhola de Emilio Eiranova Encinas:

> "883 (naturaleza y efecto de la anotación).
> 1. Para asegurar la pretensión de constitución o extinción de un derecho sobre una finca, o de un derecho por el que se grava una finca, o a la modificación del contenido o del orden de preferencia de dicho derecho, puede practicarse una anotación preventiva em el Registro. La práctica de una anotación preventiva también se permite para la seguridad de una pretensión futura o condicional.
> 2. Una disposición realizada respecto a una finca o a un derecho posterior a la inscripción de la anotación preventiva es ineficaz en tanto que frustrase o perjudicase la pretensión. Esto también se aplica si la disposición se realiza en via de ejecución forzosa o de ejecución de embargo o por el administrador del concurso"[430].

---

[429] CARNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Buenos Aires: Astrea, 2001, p. 148.
[430] ENCINAS, Emilio Eiranova. **Código Civil alemán comentado**. Madrid: Marcianl Pons, 1998, p. 287.

É claro que este instituto é mais amplo, abrangendo, em exemplos do nosso direito positivo, o registro das citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e a averbação premonitória do artigo 615-A do Código de Processo Civil, mas, guardadas as diferenças do nosso sistema para com o sistema germânico, ele ajusta-se ao que aqui pretendo demonstrar. É que no sistema alemão, assim como no nosso, a compra e venda (ou outra aquisição *inter vivos*), não produz, *de per se*, efeitos reais, mas apenas obrigacionais.

É cediço que, no direito brasileiro, a propriedade e demais direitos reais se constituem pelo registro (art. 1.245 do Código Civil), e não pelo contrato. De forma parecida, na Alemanha a compra e venda gera apenas um direito de natureza creditória (Anspruch). O que realmente constitui a propriedade é o registro, que entre eles é fundado não no negócio jurídico subjacente ao registro, mas sim em um contrato autônomo, de natureza real e abstrata, chamado de *Auflassung*.

Em apertada síntese, isto quer significar que a venda e compra, por exemplo, não gera título com ingresso no registro imobiliário. É necessário celebrar outro negócio jurídico, chamado *Auflassung*, que se constitui em um negócio abstrato, porque não vinculado ao negócio jurídico subjacente (a venda e compra, a permuta etc.). Neste novo contrato, autônomo e independente, o vendedor e comprador acordam em transferir a propriedade da coisa do primeiro para o segundo, e é ele que é objeto de registro. Com isso, se, por exemplo, a venda e compra contiver algum vício, sua eventual anulação não contaminará o registro, que foi feito, insista-se, tendo por fundamento não o negócio jurídico "venda e compra", mas sim outro negócio jurídico, feito a *Auflassung*.

No Brasil não há esta desvinculação do registro em face do seu negócio jurídico causal. Por isso, se o título for cancelado, o registro com base nele também o será. Esta é a diferença marcante entre nossos sistemas e a razão do direito alemão consagrar a presunção *jure et de jure* do registro, enquanto o nosso gera apenas presunção *juris tantum*.

Mas temos uma coincidência nos dois sistemas: não é o título que constitui o direito real. Por isso há um intervalo de tempo entre a confecção do título e seu registro, no qual podem ocorrer outros registros que inviabilizem o ingresso do título.

É por isso que Manuel Henrique Mesquita, comentando o sistema alemão, ensina que

> "Não produzindo, porém, a compra e venda efeitos reais, o comprador fica desprotegido contra uma transmissão ou qualquer acto de oneração que o vendedor porventura realize entre a data da venda e a data do registro. Neste período intermédio, com efeito, o comprador dispõe apenas de um direito de natureza creditória (de uma pretensão: *Anspruch*), inoponível a um terceiro que adquira sobre a coisa uma posição jurídica real que impossibilite a satisfação daquele direito. Ora é precisamente para proteger o comprador durante este período intermédio, que a lei permite a anotação (*Vormerkung*) do seu direito de crédito no livro do registro fundiário"[431].

E é exatamente o mesmo efeito que a "reserva de prioridade" poderia ter entre nós, garantindo o direito de quem está em fase de elaboração do negócio jurídico causal lograr acesso ao registro imobiliário, fazendo valer uma anotação preventiva que, no caso, teria prazo limitado, de trinta dias, em ordem a não obstaculizar o normal tráfego imobiliário.

Feita a anotação, da mesma maneira como continua observando Manuel Henrique Mesquita, ela não impediria o vendedor de realizar outra venda. "Esta transferência, porém, não pode ser oposta ao beneficiário da *Vormerkung*"[432], porque o direito dela decorrente torna-se oponível a terceiros[433]. Toda alienação ou oneração que fosse protocolada no registro imobiliário durante o prazo de vigência da "reserva de

---

[431] MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais.** Coimbra: Almedina, 2000, p. 260.
[432] Idem, ibidem.
[433] Idem, p. 262.

prioridade" seria ineficaz frente ao negócio jurídico celebrado com ela, desde, é claro, que este ingressasse no registro imobiliário no prazo de sua vigência.

Averba João Pedro Lamana Paiva que

> "O instituto da reserva de prioridade visa exatamente resguardar o adquirente de boa-fé, tornando a publicidade registral mais eficiente na divulgação da situação jurídica do bem. Torna o registro de imóveis aquilo que sempre deveria ser: um repositório, por excelência, mais eficiente para publicidade dos atos atinentes aos imóveis e aos direitos"[434].

O mesmo autor define o instituto da seguinte forma:

> "Consiste na possibilidade de o adquirente de boa-fé ANTES de lavrar a escritura pública de compra e venda, hipoteca, promessa de compra e venda e etc., reservar a prioridade de seu direito até a apresentação do título no Ofício Imobiliário"[435].

A adoção desse instituto conta com a adesão expressa de Afranio de Carvalho:

> "Conquanto nesse lance a certidão seja exigida para pautar o feitio do novo título, como em outro o é para o da matrícula (artigo 229), nada impede ampliar-lhe o préstimo, marcando-lhe, se não for a contemporânea da matrícula, um prazo de vigência, dentro do qual, para a proteção da boa-fé dos negócios, *não se expedirá outra sem que dela conste a expedição da anterior, para o que será esta lançada em averbação na folha do imóvel.* Essa providência importa em deixar no livro um aviso ou advertência da possibilidade de se estar formando, com base em certidão adrede extraída, um título antagônico daquele que eventual interessado pretenda adquirir. Se fim não é nem

---

[434] PAIVA, João Pedro Lamana. "A reserva de prioridade e o registro de imóveis". Disponível em <www.lamanapaiva.com.br>. Acesso em 17.2.2010.
[435] Idem.

> barrar o ingresso de qualquer título, nem tampouco ameaçá-lo, como a inscrição preventiva, mas apenas ensejar uma precaução aconselhável em todo estado de pendência (destaque meu)"[436].

É curioso que já tivemos, em nosso ordenamento jurídico-positivo, o instituto da "reserva de prioridade", como se vê da parte final do artigo 26 do Decreto 482, de 14 de novembro de 1846, que vedava a expedição de uma segunda certidão negativa pelo prazo de seis meses:

> "Art. 26. As certidões negativas que os ditos Tabeliães passarem, declarando que nenhuma hypotheca existe registrada no seu cartório, relativa a determinada pessoa, ou bens especial ou genericamente designados, só terão vigor por tempo de seis mezes, e só poderão ser passadas aos próprios donos dos bens que se acharem desembargados, ou a seus bastantes procuradores; devendo os Tabelliães que as passarem portar por fé, que são pessoas delles reconhecidas pelas próprias. E durante o referido período não poderão passar segunda certidão negativa do mesmo teor, ainda que as partes alleguem ter-se-lhes descaminhado a primeira".

Atualmente, as normas gaúchas[437] preveem expressamente a "reserva de prioridade" sob a figura da chamada "certidão acautelatória", regulamentada nos artigos 295 e seguintes daquele diploma normativo. A expedição de uma certidão é averbada na matrícula (ou transcrição), com validade de trinta dias, de sorte que se for expedida uma segunda certidão dela constará a existência da primeira, "acautelando" assim o segundo requerente de que há negócio jurídico sendo instrumentalizado. Não poderá este, portanto, alegar desconhecimento dessa circunstância. Pela pertinência e relevância, transcrevo aqui o inteiro teor das normas referidas:

---

[436] CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 174.
[437] Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul.

"DA CERTIDÃO ACAUTELATÓRIA

Art. 295 – É dever dos que exercem a função notarial (Tabeliães de Notas, Oficiais Municipais e Oficiais Distritais) e dos Escrivães Judiciais, na lavratura de escrituras ou atos, ou no prosseguimento dos feitos, em documentos de transmissão, constituição, modificação ou cessão de direitos reais sobre imóveis, a exigência da exibição da certidão atualizada do registro imobiliário, aludida no art. 1°, IV, do Decreto n° 93.240, de 9-9-86.

Parágrafo único – Ao magistrado cumpre igual cautela ao dar curso aos processos de sua competência, em especial naqueles atos que envolverem alienação judicial.

Art. 296 – Considera-se atualizada a certidão cuja data de expedição não seja superior a 30 (trinta) dias da data em que formalizado o negócio imobiliário.

Art. 297 – No caso de registro de penhoras, arrestos e sequestros, observar-se-á, ainda, o disposto no § 2° do art. 360 e as disposições da Lei n° 8.953/94.

Art. 298 – Para os fins da cautela almejada, as partes interessadas e/ou o tabelião, solicitarão ao oficial do registro de imóveis, por escrito, certidão da situação jurídica do imóvel, assinalando sua finalidade, se para alienação ou oneração. A solicitação indicará as partes contratantes e a natureza do negócio.

§ 1° – O requerimento da certidão será protocolada no Registro de Imóveis. Depois de extraída, sua expedição será averbada na matrícula ou à margem da transcrição do imóvel (modelo anexo).

§ 2° – O prazo de validade, que é de 30 (trinta) dias a contar da expedição, constará da averbação.

§ 3° – Na eventualidade de ser expedida nova certidão, nela deve constar a averbação da respectiva matrícula ou transcrição.

§ 4° – Os efeitos da averbação cessarão automaticamente decorridos 30 (trinta) dias ou antes, por cancelamento, a pedido das partes requerentes.

§ 5° – A expedição da certidão acautelatória, acerca da situação jurídica do imóvel no Registro de Imóveis decorre, sempre, do interesse das partes, dependendo, pois, de requerimento expresso nesse sentido.

Art. 299 – O pedido poderá ser reiterado apenas uma vez e por igual prazo.

Art. 300 – Em caso de pedidos simultâneos, será res-

peitada a ordem de prioridade, conforme art. 186 da Lei nº 6.015/73.
Parágrafo único – O oficial do registro imobiliário deverá comunicar ao interessado a existência de pedido de cautela negocial anterior.
Art. 301 – A existência de um ou mais pedidos de certidão para o fim declarado não impede o registro de outros atos, cuja validade e eficácia será solvida na via própria".

Esse instrumento é muito útil, deve-se reconhecer, porque a celebração de uma escritura pública, ou a finalização da expedição de um título judicial podem consumir – e de regra consomem – alguns dias, tornando extremamente insegura para a parte contratante sua situação nesse interregno. Basta imaginar que a parte contratante obtenha uma certidão, e dirigindo-se a um tabelião, que é de livre escolha (art. 8º da Lei 8.935/94), solicite a lavratura de uma escritura de venda e compra. Não raro, diante da necessidade de juntada de documentos, obtenção de outras certidões necessárias, como, entre outras,as fiscais, esse procedimento poderá alongar-se por alguns dias.

Neste meio tempo, algum outro título poderia adentrar no fólio real, surpreendendo a parte contratante quando se dirigir ao registro de imóveis, após finalizar sua escritura ou obter seu título judicial, ou outro qualquer. O instituto da "reserva da prioridade", com efeito de uma "anotação preventiva", no dizer da lei argentina, preveniria essa indesejável possibilidade.

Penso que esse sistema é mais eficaz do que a certidão de "informação continuada" existente no direito espanhol. Por esse instituto, a certidão não tem o condão de "fechar o registro" (ou gerar prioridade para o título confeccionado a partir dela), mas apenas o de obrigar o registrador a comunicar, ao requerente da certidão, qualquer alteração que sobrevier ao registro no prazo de trinta dias contados da sua expedição. A hipótese está prevista no art. 354 do *Regulamento da Ley Hipotecaria*:

> "Artículo 354 - 1. El peticionario de una certificación podrá solicitar que ésta tenga el carácter de certificación con información continuada. La información continuada se referirá a los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes".

Luis Diez-Picazo e Antonio Gullón explicam sobre esse instituto que

> "... el peticionario de una certificación puede solicitar que tenga el carácter de información continuada, que se referirá a los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes".

A informação continuada diz respeito apenas a "asientos de presentación [entre nós, às prenotações], pues el registrador há de notificar al peticionario, antes de que transcurra el día hábil siguiente de 'todo asiento de presentación que afecte a la finca objeto de la certificación' (art. 354, apartado 5)". Deve-se atentar ainda que esta modalidade de certidão "sólo la puede solicitar el titular registral de derechos sobre la finca a que la certificación se refiere, su cónyuge o su legítimo representante"[438]. A meu aviso, o instituto pouco acrescenta à eficácia de uma certidão. Penso que a "reserva de prioridade" é o único caminho para tornar a certidão um instrumento realmente eficaz a serviço da segurança do tráfego imobiliário.

Na Espanha, também há um procedimento diferenciado para os notários, relativo às telecópias das escrituras autorizadas e por eles enviadas aos registradores, o que gera uma prioridade condicionada à efetiva apresentação do título. Os mesmos autores acima referidos explicam sobre esse procedimento a que os notários estão obrigados,

---

[438] DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. **Sistema de derecho civil**: Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral. 6ª ed. Madrid: Editorial Tecnos, 1998, p. 376.

"... antes de otorgar escritura de adquisición de inmuebles o de constitución de derechos reales sobre ellos, a solicitar información adecuada al Registro de la Propiedad, mediante un escrito con su sello que podrá remitirse por cualquier procedimiento, incluso fax. El artículo 354-a del Reglamento Hipotecario [...] obliga al registrador a despachar y enviar la información selectiva por telefax en el más breve plaxo posible y siempre dentro de los tres días siguientes hábiles al de la recepción"[439].

Analisando o quanto expus até aqui, estou convencido de que o instituto da "reserva da prioridade" é o que mais oferece garantias ao tráfego jurídico imobiliário. No entanto, reconhece-se que há diversas questões que emergiriam da adoção desse instituto e que reclamariam normatização minudente, para evitar "efeitos colaterais" tão ou mais deletérios do que aqueles que hoje podem derivar da inexistência da "reserva de prioridade" entre nós. Com acuidade, aponta Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza que

"... expedida a certidão com reserva de prioridade, durante seu prazo de validade o interessado teria a segurança da imutabilidade da situação do imóvel. A implantação do instituto em nosso país depende de lei federal, pois compete à União legislar privativamente sobre registros públicos (art. 22, XXV, da CF), e exige estudos detalhados para que se atinja a completa segurança após perfeita análise das repercussões da adoção da reserva de prioridade. Vários aspectos merecem reflexão: a prevalência ou não em face de títulos judiciais; legitimidade para requerer a certidão com reserva de prioridade; prazo adequado de sua validade (na época da comunicação eletrônica); causas da cessação dos efeitos da reserva de prioridade; forma de controle da reserva de prioridade pelo registro imobiliário, dentre outros"[440].

---

[439] Idem, p. 377.

[440] SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. "A expedição de certidões pelo registro imobiliário". *Revista de Direito Imobiliário 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

De minha parte, sou favorável à adoção do sistema. De fato, de nada adianta prever que a certidão tem validade por trinta dias se a matrícula puder sofrer alteração no dia seguinte à sua expedição, sem nenhuma consequência advinda dessa circunstância. Penso que seria salutar, então, garantir que o título respectivo que viesse a ser prenotado dentro do prazo de validade da certidão tivesse os efeitos da prenotação retrooperantes ao dia de expedição da certidão. Noutros termos: se uma certidão for expedida no dia 1° de março, o interessado teria até o dia 30 do mesmo mês para prenotar no registro de imóveis o título confeccionado a partir desta certidão.

Pondero que, no Estado de São Paulo, há decisão da Egrégia Corregedoria da Justiça no sentido de que se deve incluir o dia de início na contagem do tempo de validade da prenotação, que aplicaríamos analogicamente ao de validade da certidão[441]. A regra não deixa de causar estranheza, porque contraria a disposição geral contida no artigo 132 do Código Civil.

Com relação à legitimidade para requerer a certidão, penso que deve ser reconhecida a legitimidade para todo aquele que prestar declaração nesse sentido, na qualidade de credor ou eventual adquirente do bem cuja certidão se requer, a título *inter vivos* ou *causa mortis*, sempre em conjunto com o titular do direito real registrado, que informariam estar, assim, em fase de elaboração do título relativo ao seu negócio jurídico. Evidentemente que, se houver abuso desse direito, como sói ocorrer, o prejudicado poderá valer-se das vias normais de responsabilização civil do autor do prejuízo. Ademais, sempre há a possibilidade de buscar tutelas inibitórias no Poder Judiciário. Já com relação à prevalência dessa eficácia preventiva face a títulos judiciais, *de lege ferenda*, poder-se-ia regulamentar casos específicos em que ela não subsistiria. Porém, como regra geral, penso que mesmo os títulos judiciais poderiam ceder passo ao título re-

---

[441] Processo CG 002524/97, j. em 23.12.1997.

gularmente confeccionado com a certidão emitida, porque o artigo 225 da Lei de Registros Públicos exige que, nos autos judiciais, seja juntada certidão do registro imobiliário. A falta de atendimento dessa disposição caracteriza, a meu aviso, desídia do interessado, que não deveria ser prestigiada pelo ordenamento jurídico.

O autor tem igualmente eficientes instrumentos à sua disposição para fazer valer seu direito, se agir com diligência, como é o caso da averbação prevista no artigo 615-A do Código de Processo Civil, e o registro da citação nas ações reais e pessoais reipersecutórias, previsto no artigo 167, I, 21, da Lei de Registros Públicos. Transcorrido o lapso temporal de validade da certidão primeiramente expedida, o título prenotado seria normalmente qualificado. Perceba-se, então, que a adoção desse instituto poderia ter, no máximo, o indesejável efeito colateral de atrasar em alguns dias a realização de um registro, o que poderá inclusive dar azo à reparação civil. Mas os efeitos benéficos para a segurança do tráfego jurídico são, penso eu, bem superiores a esse efeito colateral.

Acresça-se que isso valorizaria a expedição da certidão pelo registrador imobiliário, mormente diante do quadro que se desenha, relativo a um maior acesso aos assentamentos registrários pela via eletrônica, acesso esse na modalidade de "informação", sem a eficácia própria da certidão. Mas, mesmo sem a mesma eficácia, esse acesso eletrônico pode esvaziar em alguma medida a utilidade da certidão. A reserva de prioridade, nesse panorama, acrescentaria um *plus* à eficácia da certidão, porque somente ela teria o condão de fazer as vezes de uma "anotação preventiva", o que estimularia as partes interessadas a não se contentarem com meras consultas eletrônicas.

12

Direito à intimidade versus princípio da publicidade

Prescreve o artigo 5º, inc. X, da Constituição Federal: "X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação".

O Código Civil elenca a "vida privada" entre os "direitos da personalidade", estatuindo no art. 21 que "a vida privada da pessoa natural é inviolável, e o juiz, a requerimento do interessado, adotará as providências necessárias para impedir ou fazer cessar ato contrário a esta norma".

Não é tarefa fácil definir intimidade. Marcelo Cardoso Pereira aponta que "seu conceito é indeterminável, mutável segundo as características históricas e sociais"[442], lembrando, também, uma das ideias mais antigas sobre o alcance semântico do termo, elaborada em 1873 por Cooley, para quem *intimidade* consiste em *the right to be let alone*, isto é, "o direito de estar só", ou "de viver em tranquilidade e em solidão".

Diz também Sonia Aguiar do Amaral Vieira, invocando magistério de Adriano de Cupis, que

> "... os direitos da personalidade, por serem essenciais, são direitos inatos, inerentes a cada pessoa que, como tal, nasce provida desse bem, o qual consiste em, querendo, subtrair-se à publicidade para recolher-se na própria reserva"[443].

---

[442] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet.** Curitiba: Juruá, 2008, p. 111.
[443] VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. **Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos.** São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002, p. 7.

Esse direito é extensivo a pessoas jurídicas, no sentido de que, assim como as pessoas naturais, o direito à intimidade garante a seu titular determinar, segundo lhe pareça, quando, como e com que extensão a informação acerca de si seja comunicada a outros.

Prossegue Marcelo Cardoso Pereira aduzindo que

> "Como uma primeira aproximação, poderíamos dizer que intimidade é o mais interior da pessoa, seus pensamentos, ideias, emoções, etc. Dessa forma, parte da doutrina jurídica relaciona a intimidade com uma zona nuclear e reservada, de caráter espiritual, em que as pessoas estejam livres de ingerências"[444].

Na sequência, faz interessante referência à doutrina alemã, que elaborou a *Sphärentheorie*, ou "teoria das esferas ou dos círculos concêntricos". Nessa teoria distingue-se a *Intimsphäre*, que corresponde à esfera do segredo, cuja vulneração diz respeito ao conhecimento de fatos que deveriam permanecer ignorados; a *Privatshäre*, mais próxima da nossa noção de "íntimo", relativa à vida pessoal e familiar, e ainda a *Individualshäre*, correspondente a todo tipo de dados ou informações relativas ao indivíduo, tais como o nome, a honra etc.

Noticia também a existência de uma "doutrina pluralista"[445], caracterizada pela elaboração de um "catálogo" de situações que atentam contra a intimidade, como: ingerências na vida familiar e doméstica; atentados à liberdade moral ou intelectual, à honra e à reputação; interpretações prejudiciais das palavras e dos atos de alguém; divulgação de fatos da vida privada que tragam aborrecimento ao indivíduo; utilização do nome ou da imagem; toda atividade tendente a espionar, vigiar ou hostilizar; interceptação de correspondência etc. Sonia Aguiar do Amaral Vieira cita "a vida amorosa, sexual, familiar, religiosa, condições de saúde física"[446].

---

[444] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet.** Curitiba: Juruá, 2008, p. 111.
[445] Idem, p. 134.
[446] VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. **Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos.** São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002, p. 19.

Um exemplo curioso de direito da personalidade, nesses novos tempos, é o "direito ao esquecimento". Certos fatos e fases da vida não devem ser trazidos à tona a todo o momento, até para permitir que as pessoas prossigam em sua jornada. Mas, "nas condições tecnológicas atuais, os sistemas informáticos não esquecem"[447].

Assim, por exemplo, conta José Carlos de Araújo Almeida Filho que, em 2005, um jovem estudante de uma universidade foi indiciado por crime de interceptação de dados telemáticos. A matéria foi veiculada em apenas dois jornais, os quais possuem sítios na Internet. Embora muito tempo depois ainda não houvesse sequer sido instaurado inquérito policial, a busca na Internet pelo nome do rapaz indica ser ele *criminoso virtual*. Certamente isso traz um estigma que viola o direito da personalidade daquele jovem[448].

Há também a "doutrina unitária", que evita elencar situações que agridam a intimidade, preferindo elaborar uma definição, ainda que imperfeita, e a partir dessa definição enfrentar os casos concretos que surgirem.

Mas é necessário enfrentar também a questão de saber se há diferença semântica entre "intimidade" e "vida privada". Marcelo Cardoso Pereira[449] conclui que sim, partindo de um critério de exclusão: se intimidade diz respeito a um âmbito mais ligado à zona espiritual da pessoa, a vida privada engloba tudo o que não pertença a esse campo íntimo, mas que não alcança a vida pública do indivíduo. Diz, nessa esteira, que

> "... a convivência que um determinado indivíduo leva junto a sua família, com os companheiros de trabalho, com os amigos mais próximos, para citar alguns exemplos, pertenceria ao âmbito de sua vida privada. O núcleo mais intenso, mais íntimo dessas relações configuraria a intimidade pessoal e familiar, segundo o caso concreto. [...] Ao contrário da intimidade *stricto*

---

[447] ALMEIDA Filho, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico**. 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 81.
[448] Idem, p. 83-4.
[449] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet**. Curitiba: Juruá, 2008, p. 115-6.

> *sensu*, que se manifesta para o interior do indivíduo, a vida privada manifesta-se para o exterior, estando, pois, mais exposta e condicionada a regras (e costumes) de convivência social. Não obstante isso, o indivíduo segue com o poder de determinação do alcance de seu âmbito privado, o qual, frente a certas circunstâncias, pode ver-se diminuído. [...] Desta forma, a vida privada se configuraria como um "espaço" mais amplo, ao passo que a intimidade ficaria limitada a um âmbito mais restrito"[450].

Trata-se, então, de uma esfera protegida contra intromissões alheias, e o próprio indivíduo tem um papel determinante no estabelecimento do âmbito de sua intimidade. Como diz Marcelo Cardoso Pereira,

> "Entre os fatores que influem na noção de direito à intimidade, inclui-se o avanço das novas tecnologias que, como teremos oportunidade de comprovar ainda no presente estudo, coloca em questão a necessidade de uma adequação da clássica noção de direito à intimidade"[451].

José Ribas Vieira diz que a intimidade é uma "situação reservada, um momento que a pessoa guarda para si mesma, sem alcançar nem mesmo sua vida privada". Já a privacidade "será sempre um viver entre outras pessoas, porém, sem a interferência de terceiros"[452]. Para este autor, a "privacidade" decorre de uma inevitável interrelação social[453]. Dessa sua afirmação concluo que alguns de seus componentes podem ser objeto de informação pública. Ele cita o matrimônio e, por óbvio, o matrimônio tem repercussões patrimoniais que interessam à coletividade conhecer, por exemplo, o regime matrimonial de bens adotado.

---

[450] Idem, p. 115.
[451] Idem, p. 133.
[452] VIEIRA, José Ribas. "Direitos à intimidade e à vida privada". In: BENTES, Hilda Helena Soares (Coord.). **Direitos à intimidade e à vida privada:** laboratório de análise de jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Curitiba: Juruá, 2009, p. 41.
[453] Idem, p. 84.

Além disso, a ideia de intimidade e vida privada varia muito em cada sociedade, e em cada momento histórico. Sonia Aguiar do Amaral Vieira, invocando o magistério de Raymond Lindon, aponta que

> "... na França é proibida a divulgação de processos de divórcio, enquanto na Grã-Bretanha os divórcios de pessoas conhecidas alimentam a crônica; nos EUA os rendimentos e as fortunas de cada um são objeto de publicações constantes, enquanto na França esses elementos do patrimônio são encobertos pelo mais absoluto sigilo"[454].

Há também um forte componente pessoal nessa questão, como diz José Ribas Vieira: "o que para uns é objeto de reserva mais extrema, para outros é motivo de orgulho dar a conhecer", razão pela qual o "conceito de vida privada é amplo e comporta tudo aquilo que não é, ou não se quer que seja do conhecimento geral". Mesmo que a pessoa resolva revelar determinado aspecto da sua vida, isso por si só não significa que este aspecto deixou de ser íntimo. Por isso o mesmo autor diz que "não perde a condição de íntimo, nem de vida privada, aquilo que os demais pontualmente conhecem", citando como exemplo aquele que "comenta suas interioridades conjugais com um grupo de amigos não transforma, pelo mero fato de dá-las a conhecer, o íntimo em não íntimo"[455].

Na era da sociedade da informação, o potencial de vulneração da intimidade e da privacidade é imenso. Muito ilustrativo é o fato de grande parte da sociedade usar atualmente cartões de crédito. Com isso, nos servidores dessas companhias, ficam registradas gastos, necessidades, hábitos de consumo e de diversão no tempo livre. Com esses elementos, torna-se relativamente fácil construir o perfil do "cliente". E o que é pior: de tempos em tempos essas listas de perfis acabam sendo vendidas, ou algumas vezes, aca-

---

[454] Idem, p. 15.
[455] Idem, p. 85.

bam vazando para a rede, podendo cair tanto nas mãos de bandidos, quanto de outras empresas, que importunam com *spams*, malas diretas etc.

No âmbito do processo eletrônico, a Lei 11.419/06 trata do tema, restringindo o acesso a documentos digitalizados juntados em processo somente às próprias partes e ao Ministério Público, preceituando no seu artigo 11, § 6º, o seguinte:

> "§ 6º Os documentos digitalizados juntados em processo eletrônico somente estarão disponíveis para acesso por meio da rede externa para suas respectivas partes processuais e para o Ministério Público, respeitado o disposto em lei para as situações de sigilo e de segredo de justiça".

Quanto ao registrador, penso deva ele cuidar para que eventuais informações envolvendo situações de sigilo e segredo de justiça que lhe chegarem pela via eletrônica, como de resto também pelos caminhos tradicionais, sejam tratados observando o regramento contido na Lei Federal 8.935/94, que prevê em seu artigo 30, inc. VI, dentre os deveres dos registradores, "VI - guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão".

A mesma lei prevê que a "violação do sigilo profissional" (art. 31, inc. IV) é infração disciplinar que sujeita o registrador às penalidades previstas em lei, penalidades estas que são repreensão, multa, suspensão das atividades e até perda da delegação, dependendo a gradação dessas penas da gravidade do fato. Para Fernando Antonio Urioste Braga, o dever de sigilo profissional é instrumento de proteção do direito à privacidade[456].

Lembre-se novamente de que a Internet tem um potencial incrível de multiplicação de uma informação. Depois de divulgada a informação, não há como retornar ao estado anterior. Afirma Ricardo L. Lorenzeti que

---

[456] BRAGA, Fernando Urioste. **Derecho de la Información**. Buenos Aires: Euros Editores, 2008, p. 164.

> "... o indivíduo pode manter sua privacidade, mas a circulação de seus dados pessoais, bem como sua utilização são extremamente perigosas. Um comentário injurioso sobre um sujeito, uma informação ruim sobre algum aspecto de sua personalidade, seja ela real ou falsa, pode ser difundido por todo o mundo; pode-se ter acesso a base de dados e condenar esse indivíduo ao ostracismo social"[457].

No que diz respeito especificamente à proteção da intimidade e da vida privada no âmbito da Internet, o que se espera é que a *criptografia* utilizada nos sistemas atuais seja segura o suficiente para inviabilizar acessos não autorizados. Mas aqui se deve ponderar, como faz Patricia Peck Pinheiro, que

> "A privacidade tem seus limites no direito, quanto atinge interesses coletivos que se devem sobrepor ao direito individual dentro da sociedade. Sendo assim, é necessária a criação de diretrizes gerais que determinem o equilíbrio entre as relações paradoxais da proteção da privacidade, do comércio eletrônico, da publicidade e da segurança num mesmo ambiente jurídico-social"[458].

Marcelo Cardoso Pereira também averba que a intimidade, que possui status de direito fundamental, pode ser considerada um *direito de defesa frente a intromissões ilegítimas*. É dizer: o direito à intimidade tem uma natureza negativa, no sentido de obstar intromissões que poderiam ser realizadas não só por particulares, mas também pelo Poder Público. Conclui ao depois que, diante da nossa nova realidade tecnológica, "não há como negar a existência de um novo direito fundamental para a proteção dos dados pessoais frente ao uso, inadequado, dos meios informáticos e/ou telemáticos"[459]. Contudo, afirma ele, como todos os direitos fundamentais, o direito à intimidade não é absoluto, e encontra certas limi-

---

[457] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 46.
[458] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 126.
[459] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet.** Curitiba: Juruá, 2008, p. 155.

tações, citando, justamente, o direito à informação[460]. Nesse sentido, "o Estado, para desempenhar suas funções de segurança, exige dos cidadãos dados relativos a estes, os quais podem ser, e na maioria das vezes o são, dados que revelam aspectos da vida privada das pessoas"[461]. E mais:

> "O tratamento informático e telemático das informações pessoais dos cidadãos possibilita uma maior facilidade ao Estado na tarefa de atender às necessidades e aos interesses destes. Nesse sentido, podemos afirmar que estes meios contribuem significativamente para que qualquer Estado Democrático de Direito (moderno) cumpra com suas funções"[462].

Fernando Antonio Urioste Braga chega a afirmar que "el buen gobierno está directamente relacionado com el acceso a la información en el momento oportuno, para adoptar las decisiones correspondientes. Es algo inherente ao poder público"[463]. Acrescenta que uma das razões do sucesso do Império Inca

> "... fue el sistema de comunicaciones y de manejo de la información. El gobierno del Inca había desarrollado una extensa red de comunicaciones donde los correos – chasquis – cumplieron una formidable misión y la información circulaba sin el soporte del papel, con los 'quipus'"[464].

O moderno estado democrático republicano de direito não pode prescindir do princípio da publicidade. Sob o regime absolutista dos reis de França, por exemplo, José Ribas Vieira conta que as famílias de alto *status* social conseguiam evitar o registro público (protesto) de suas dívidas, para impedir que a situação financeira dessas famílias ficasse exposta, sendo certo que o amplo acesso a esta informação é de evi-

---

[460] Idem, p. 126.
[461] Idem, p. 143.
[462] Idem, p. 146.
[463] BRAGA, Fernando Urioste. **Derecho de la información**. Buenos Aires: Euros Editores, 2008, p. 148.
[464] Idem, ibidem.

dente interesse público, dado o risco de negociar com alguém em estado de insolvência ou caminhando para ela[465].

É por isso que hoje, dentre outras coisas, por razões de segurança, considera-se justificável a colocação de câmaras de vídeo filmando vinte e quatro horas por dia alguns espaços públicos, ou que satélites possam acompanhar pessoas em qualquer lugar, com apoio de GPS e *chips* colocados nos veículos e até mesmo no próprio corpo da pessoa.

Por esta razão, José Ribas Vieira invoca a obra de Hannah Arendt, que acentua que o direito à intimidade frequentemente colide com o direito de informação, que deve ser igualmente resguardado para a preservação da democracia, lembrando que uma das primeiras providências dos regimes totalitários é justamente romper com o princípio da publicidade. A conhecida pensadora também trabalha separando a esfera que é comum a todos os homens, o espaço público (do grego *koion*), da esfera pessoal ou privativa, reservada aos indivíduos em seu ambiente familiar e íntimo (do grego *idion*). Isto significa dizer que a esfera pública é permeada pela transparência e pelo compartilhamento dos assuntos comuns a todos os homens, e a esfera privada é marcada pelas necessidades mais prementes da vida humana, restritas à sua condição íntima[466].

Assim, na esfera privada, é livre a escolha do parceiro do intercurso sexual em ambiente fechado. Havendo acordo de vontades, a ninguém é dado interferir na intimidade sexual de quem quer que seja. Por outro lado, na esfera pública, ninguém é obrigado a presenciar atos de nudez ou libidinagem, razão pela qual esse comportamento pode até mesmo ser objeto de tipificação penal, como se dá entre nós no artigo 233 do Código Penal[467].

Do mesmo sentir Sonia Aguiar do Amaral Vieira, que aduz que

---

[465] VIEIRA, José Ribas. "Direitos à intimidade e à vida privada". In: BENTES, Hilda Helena Soares (Coord.). **Direitos à intimidade e à vida privada**: laboratório de análise de jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Curitiba: Juruá, 2009, p. 89.
[466] Idem, p. 49.
[467] Idem, p. 137.

"Por outro lado, o direito à vida privada e à intimidade sofrem limitações. Cabe ao homem compreender que a vida em sociedade impõe-lhe limitações. E as limitações são impostas pelo Estado, como também pelos demais concidadãos. Assim, o direito à privada passa a ter um caráter relativo [...] Há situações nas quais o interesse público se sobrepõe ao particular, justificando, assim, o sacrifício da intimidade"[468].

Entre o direito à privacidade e a necessidade de o Estado ter acesso a dados essenciais para exercer seu papel, Marcelo Cardoso Pereira afirma que

"Em nosso entendimento, a melhor solução seria encontrar uma posição intermediária. Reconhecemos que a máquina estatal não possui, em determinadas situações, a necessidade de solicitar dados relativos à intimidade dos administrados. Tampouco é correto afirmar que, como regra geral, exista uma proibição ao Estado que o impeça solicitar dados ou informações dos cidadãos, ainda que se trate de dados e informações pessoais relativas a determinados aspectos da esfera privada"[469].

Acrescenta Sonia Aguiar do Amaral Vieira que

"... é imperioso que o interesse público a sobrepujar o particular, em termos de vida privada, seja indispensável, ou seja: só se justifica o sacrifício na exata medida da necessidade e se o interesse superior não puder ser satisfeito por outra forma, seja ele de natureza pública ou privada [...]. Há casos, ainda, nos quais o conflito existe entre dois interesses privados, cabendo estabelecer qual deles deve prevalecer. Justifica-se a revelação de aspectos da vida privada e da intimidade da parte contrária que servirão de fundamento para o pedido de ações como anulação de casamento, reconhecimento de filiação, separação judicial e divórcio; igualmente se

---

[468] Idem, p. 27.
[469] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet.** Curitiba: Juruá, 2008, p. 142.

concebe sejam os rendimentos de alguém revelados judicialmente por aquele que dele pleiteia alimentos"[470].

É que, com relação a elementos que interessam a toda a sociedade, há um "derecho de la información", como diz Fernando Antonio Urioste Braga já no título de sua monografia onde aborda esse assunto[471]. Por evidente que a propriedade imobiliária, que tem uma função social a cumprir, se insere nesses elementos de interesse de toda a sociedade. Para o autor referido, a informação é um "bem jurídico autônomo", que é objeto de regulações jurídicas diversas, de acordo com o seu conteúdo, sendo nesta seara muito útil distinguir entre informação pública e informação privada[472].

A informação privada merece uma tutela diferenciada por estar ligada ao direito fundamental da personalidade, de sorte a garantir a disponibilidade de seu conteúdo exclusivamente ao seu titular ou aos seus sucessores.

Há outros casos, porém, prossegue ele, em que o conteúdo da informação está vinculado a bens de interesse público, por exemplo, questões de saúde pública, surgindo para toda a coletividade o "direito de estar informada". Nestes casos, afirma haver um *consensus juris* sobre a existência de um interesse geral na proteção do direito de conhecer[473]. Além disso, o Estado também tem o direito de informação sobre a realidade social que pretende regular, sem o que sua tarefa restaria inviabilizada[474].

Assim, se questões de direito de família têm sempre um forte componente de privacidade, é de interesse da sociedade conhecer o estado civil de uma pessoa, já que esse elemento tem grandes repercussões patrimoniais. Ignorá-lo seria assumir o risco de celebrar negócios jurídicos eivados de nulidades e anulabilidades.

---

[470] VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. **Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos.** São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002, p. 28.
[471] BRAGA, Fernando Antonio Urioste. **Derecho de la información.** Buenos Aires: Euros Editores, 2008.
[472] Idem, p. 86 e seguintes.
[473] Idem, p. 105.
[474] Idem, p. 140.

Por isso a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo já teve oportunidade de decidir[475] que não é possível aos interessados pretender restringir a expedição de certidão de seu casamento. A decisão é elucidativa, motivo pelo qual a transcrevo aqui na íntegra:

> "A.A.M.N. e A.H.M., qualificados na inicial, buscam tutela judicial desta Corregedoria Permanente para restringir a expedição da certidão de casamento, recentemente realizado, lavrado perante o Registro Civil das Pessoas Naturais do 13° Subdistrito da Capital.
> Nas razões expostas a f., pretendem que as certidões somente sejam fornecidas quando solicitadas pelos próprios requerentes ou por intermédio de portador munido de prévia e expressa autorização firmada pelo casal.
> O representante do Ministério Público ofereceu manifestação (f.), seguindo-se a regularização da representação processual dos requerentes (f.).
> É o breve relatório.
> Decido.
> Pese embora o perfil traçado em relação ao comportamento do casal, que "prima pela discrição e privacidade", forçoso é convir que a pretensão deduzida no requerimento inicial não comporta acolhimento.
> Os registros públicos conferem publicidade aos atos que lhes são submetidos.
> A situação ventilada pelo casal não constitui exceção à regra da publicidade.
> Tirante as restrições legais, que são verificadas pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais, as partes não podem, no caso em exame, estabelecer regras para o fornecimento de certidões, sob pena de se transformar os assentos de registros públicos em privados, o que não se concebe.
> Não se deve perder de vista que o fornecimento de certidão por repartições públicas, dando publicidade que nelas se contêm, é de tal sorte que alcança estatura constitucional, dado que a Carta Magna assegura a todos a obtenção de certidões.

---

[475] Publicada na *Revista de Direito Imobiliário n° 59*, jul-dez 2005, também disponível em <www.irib.org.br>.

> Evidentemente, a exposição pode gerar sacrifício à privacidade e à intimidade das pessoas, mas não constitui fator para obstar ou limitar a expedição de certidões, restando aos interessados exercerem a reparação de seus direitos na hipótese de alguma ameaça concreta, abuso ou lesão no tocante à intimidade.
> Nessas condições, à míngua de previsão legal para acolhimento do pleito, rejeito o requerimento formulado na inicial.
> Ciência aos interessados, Oficial e Ministério Público.
> Comunique-se a decisão à E. Corregedoria- Geral da Justiça.
> P.R.I.C.
> São Paulo, 13 de dezembro de 2005 – MÁRCIO MARTINS BONILHA FILHO, Juiz de Direito".

Destarte, se a informação privada deve ter uma difusão limitada e submetida à tutela do seu titular, a informação pública tem uma disposição aberta, devendo estar disponível para todo aquele que queira aceder a esta.

Fernando Antonio Urioste Braga situa a origem dessa concepção do "derecho de conocer" nos Estados Unidos. A partir da luta pelo "derecho de todo individuo a acceder a la información que le resulte necessária y que no le esté vedada por justas causas"[476], sobreveio nos Estados Unidos o *Freedom Information Act*, que consagrou o *right to know*, com fundamento na 1ª Emenda à Constituição daquele país. Por esta lei,

> "... toda información en poder de "oficinas" es de conocimiento público. Se entende por "oficinas" cualquier departamento ejecutivo, departamento militar, empresa de gobierno, empresa controlada por el gobierno u outro establecimiento de la rama ejecutiva del gobierno (inclusive la oficina ejecutiva del presidente) o cualquier oficina reguladora Independiente. A texto expreso se establecen nueve excepciones por las cuales puede negarse el suministro de información: el secreto en interés de la defensa nacional, los secre-

[476] Idem, p. 88.

> tos de fabricación, la información financiera confidencial y arribos del personal médicos y otros similares cuya revelación constituiría una invasión injustificada en la privacía personal"[477].

Na sequência, agrega um elemento bastante interessante a essa discussão: para causar o menor dano possível à esfera de privacidade das pessoas, estas informações de ordem pública devem pautar-se por dar a conhecer *aspectos objetivos* da matéria, devendo o comunicador evitar ao máximo introduzir elementos de sua interpretação e convicção, ou, noutros termos, *elementos subjetivos* seus à divulgação[478]. Afirma também que a notícia deve ser completa, no sentido de fornecer "todos los elementos necesarios para que el receptor pueda reconstruir la situación, hecho o notícia planteada"[479]. Desta lição extraio, *a contrario sensu*, que a informação deve *limitar-se aos elementos bastantes para que o receptor construa a situação almejada*, sendo, pois, desaconselhável fornecer outros elementos desnecessários para tal fim. Essa afirmação pode ser importante balizamento para ajudar a construir a tênue linha entre a "informação pública" e a "informação privada".

A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo já enfrentou esse delicado tema em excelente decisão que entendo pertinente transcrever aqui na íntegra, proferida nos autos Processo CG 441/97, da Comarca de São Paulo, com parecer da lavra de Marcelo Fortes Barbosa Filho, então juiz auxiliar daquele órgão correicional, em 17 de março de 1997, na qual se discutiu se a averbação de separação judicial e reconciliação vulneraria a intimidade e a privacidade das pessoas envolvidas. Confira-se:

> "AVERBAÇÃO. SEPARAÇÃO. RECONCILIAÇÃO. DIREITO A INTIMIDADE - PUBLICIDADE REGISTRAL - SEGREDO DE JUSTIÇA.

---

[477] Idem, p. 89.
[478] Idem, p. 95.
[479] Idem, p. 96.

1. As averbações de separação judicial e reconciliação noticiam o advento de mutação no estado civil, tornadas públicas devido aos efeitos gerados, modificativos dos direitos reais incidentes sobre cada um dos imóveis e capazes de atingir a terceiros, não havendo ofensa à privacidade. Íntegra:

Processo CG nº 441/97 Comarca da Capital (178/97) Exmo. Sr. Corregedor Geral da Justiça: Cuida-se de recurso administrativo interposto por Serafim de Camargo Duarte e sua mulher Adélia Maria Dalla Déa Duarte contra r. decisão prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 15º Registro de Imóveis da Comarca da Capital (fls. 43/47), que indeferiu o postulado cancelamento de todas as 'anotações' existentes nas matrículas 6.900 e 47.903 do referido ofício predial, pertinentes à separação e reconciliação dos recorrentes. Os recorrentes argumentam (fls. 49/65) que tendo sobrevido sua separação consensual, a esta se seguiu a reconciliação e a expedição de mandado pelo r. Juízo de Direito da 10ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital, contendo este ordem de cancelamento de todas as anotações referentes a tal episódio. A ordem, porém, não foi cumprida, segundo os recorrentes, vez que apenas foi praticado ato averbatório e, em todas as certidões extraídas dos assentamentos registrários, não é omitida a menção à separação judicial consensual e à reconciliação referidas, em afronta ao segredo de justiça e o direito à intimidade, protegido pela norma do inciso X do artigo 5º da Constituição da República, visto serem divulgadas informações de caráter íntimo. Pleiteiam a reforma do 'decisum', para que sejam canceladas as averbações referentes à separação judicial e à reconciliação, bem como sejam tais informações omitidas em futuras certidões a serem expedidas. O Ministério Público (fls. 68/70) opinou pelo improvimento do recurso interposto, persistente expressa previsão legal para a prática dos atos averbatórios efetivados. Relatados. OPINO. A questão controvertida, na espécie, diz respeito à investigação da persistência de um conflito entre o resguardo ao direito à intimidade e a prática de atos de averbação, referentes à mutação do estado civil. Nesse sentido propõe os recorrentes a negativa da recepção do preceito contido no artigo 167,

inciso II, item 14 da Lei 6.015;73 pela nova ordem constitucional, nascida em 15 de outubro de 1988, bem como seu conflito com o segredo de justiça previsto no artigo 155 do vigente Código de Processo Civil. O Egrégio Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou sobre a matéria versada, em caso análogo, rumoroso e de repercussão junto à opinião pública, quando julgado, pela sua 4ª Turma, o Recurso Ordinário em Mandado de Segurança nº 398 (RT 691/182). Naquele caso, um ex-governador do Estado de Minas Gerais pretendeu obstacular qualquer publicação referente a ação de investigação de paternidade, movida contra si por um infante de cerca de dez anos de idade, depois que o diário 'O Estado de São Paulo' deu conta do recebimento da inicial ajuizada, em segunda instância, interposto recurso de apelação dirigido ao E. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, e da necessidade da coleta de provas, inclusive com testes biológicos, visando a confirmação das alegações deduzidas. O impetrante afirmava que a publicação de tal espécie de notícia provoca a violação de seu direito à intimidade e do segredo de justiça. Restou assentado, então, que a divulgação objetiva do resultado das decisões judiciais por via da imprensa, sem detalhes ligados à privacidade ou à vida íntima ou a referência narrativa a atos processuais, conforme o expresso nos votos dos Ministros Fontes de Alencar (relator) e Athos Carneiro, não implica em desrespeito ao direito à intimidade ou ao segredo de justiça. Ora, se, diante da atividade jornalística, presente maior potencialidade de divulgação ao público, não há a produção de suposta lesão ao direito à intimidade ou ao segredo de justiça, com mais razão ainda, no que respeita à atividade registrária, não se produzirá lesão. De fato, examinadas tanto a questão constitucional, quanto aquela de caráter infraconstitucional, não há como atender o pleito dos recorrentes. Ao direito à intimidade, devido ao seu caráter absoluto, corresponde um dever imponível a todos (*erga omnes*), exclusivamente por seu sujeito único, de se abster da prática de atos caracterizadores de uma intromissão em assuntos de sua privacidade ou da divulgação de informações a esta referentes. Resta proibido, portanto, abrir o que, sendo atinente a uma esfera íntima, estava fechado ou desconhecido, um 'segredo

doméstico'(Cf. Adriano de Cupis, I Diritti della Personalita, Giuffré, Milano, 1950, p. 137; Francesco Degni, le Persone Fisiche, in 'Trattato di Diritto Civile Italiano', diretto da Filippo Vassalli, Volume II, Tomo I, UTET, Torino, 1939,p. 220). As averbações constantes das Matrículas 6.900 e 47.903 do 15° Registro de Imóveis da Comarca da Capital, pura e simplesmente, noticiam o advento de decisões judiciais, tornadas públicas devido aos efeitos gerados, modificativos da conformação dos direitos reais incidentes sobre cada um dos imóveis e capazes de atingir a terceiros. Os atos averbatórios praticados, em consequência, não chegaram a invadir o âmbito da proteção conferida pela assinalada norma do inciso X do artigo 5° da Constituição da República. Não foram dados a público, por exemplo, as causas ou episódios relativos à separação judicial ou à reconciliação do casal, mas, pelo contrário, foram efetuados assentamentos de caráter objetivo, no cadastro imobiliário. Não houve, também, a divulgação do conteúdo fático de qualquer ato processual, sem o que o segredo de justiça, por sua vez, não pode ser tido como desrespeitado. Ainda na vigência do Código de Processo Civil de 1939 (artigo 271 e parágrafo único), para a publicação das sentenças era designada audiência, esta sempre de caráter público, mesmo se incidente o segredo de Justiça, previsto no artigo 19 de tal diploma revogado, quando a leitura do 'decisum' era realizada, com a limitação, em se tratando de causas abrangidas pelo segredo, de que se reduzisse a leitura à parte dispositiva (Alfredo de Araújo Lopes da Costa, Direito Processual Civil Brasileiro, 2ª ed., forense, Rio de Janeiro, 1959, Volume I, p. 228). Hoje, apesar das maiores restrições impostas nos casos em que persiste interesse público e relativos a questões de filiação, casamento, alimentos, guarda de filhos, separação judicial e divórcio, dado o texto do aludido artigo 155 do diploma processual em vigor, o terceiro interessado pode solicitar, nas mesmas hipóteses, certidão do dispositivo de sentença proferida, o que se justifica devido ao conteúdo neutro e objetivo de tal parcela da decisão proferida em primeira instância. As averbações atacadas não podem ser tidas como desrespeitosas quanto ao segredo de Justiça, sendo de se frisar que a Lei 6.015/73 foi publicada e entrou em vigor em datas posteriores às

do atual Código de Processo Civil e que, mesmo que houvesse uma incompatibilidade, seria possível entendê-la como merecendo subsistir, diante da introdução, se fosse o caso, de norma restritiva dos efeitos de outra. Merece, ainda, ficar esclarecido que não houve, de parte do registrador, o descumprimento à ordem judicial em questão. Com absoluta propriedade, Afranio de Carvalho (Registro de Imóveis, Forense, Rio de Janeiro, 1976, p. 158) explica que: 'O cancelamento não é a destruição ou truncamento material da inscrição. Não há desfazimento material, mas apenas jurídico, da inscrição, pois apenas se opõe ao assento positivo dela o assento negativo do cancelamento. Assim como a inscrição declara que o direito inscrito existe, o cancelamento declara que deixou de existir. A declaração positiva da inscrição, constante de um assento, é anulada pela declaração negativa do cancelamento, constante de outro. Ao adotar esta forma de cancelamento, que não inutiliza ou rasura o assento cancelado, o registro evita turvar o histórico das mudanças de situação jurídica do imóvel. Assim, o assento principal é conservado, de modo que possa ser lido em qualquer tempo, mas com a declaração de seu cancelamento, e, onde se acrescentar o sublinhado vermelho do fólio alemão, também a sua marca distintiva. Os recorrentes, à evidência, portanto, conferiram significado errôneo e equivocado ao vocábulo 'cancelamento', o que já havia ocorrido quando elaborado o texto do mandado cuja cópia se encontra anexada a fls. 11. Diante do recebimento de uma ordem de cancelamento, o registrador não pode, sob pena de se configurar falta administrativa de gravidade acentuada, promover a destruição material de um ou mais assentamentos, mas, isso sim, praticar novo ato registral, de natureza negativa, tal qual o empreendido. Tal ato assume sempre a forma de averbação, nos exatos termos do artigo 248 da Lei 6015/73, na qual, obrigatoriamente, se faz menção ao título e ao motivo determinantes de sua elaboração. Ocorreria uma série brecha à segurança do sistema registrário, caso, como o proposto pelos recorrentes, fosse permitida a destruição física de assentamentos e ao ser emitida a ordem judicial em questão, é claro que não se poderia pretender fosse empreendido tal proceder. A ordem, porém, foi instrumentalizada em mandado que

continha patente impropriedade de redação, pelo que ao interpretar o comando, cuidou o registrador de o ajustar à realidade do fólio real e o fez de maneira correta. Restou noticiado o advento de um novo fato jurídico de significativa relevância, a reconciliação, sem que fosse possível cogitar do implemento de ato negativo, frente a ato registral já empreendido. Inexistia ato a ser cancelado e sobrava apenas a elaboração de averbações, junto às mesmas matrículas onde já havia sido consumado, num momento pretérito, ato averbatório relativo à separação judicial, para que se perfizesse a necessária publicidade do novo fato. As certidões de fls. 12/13 e 15/17 destes autos demonstram a correção do procedimento adotado, cabendo, assim, s.m.j., a manutenção da decisão atacada. Ante o exposto, o presente parecer, que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, é no sentido de que seja negado provimento ao recurso interposto. Sub censura. São Paulo, 13 de março de 1997. Marcelo Fortes Barbosa Filho Juiz Auxiliar da Corregedoria

CONCLUSÃO - Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar e por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso. Publique-se.

São Paulo, 17 de março de 1997.

Márcio Martins Bonilha Corregedor Geral da Justiça"

Fernando Antonio Urioste Braga também chama a atenção que esta informação só será legitimada se *prestada a tempo oportuno.*

Qual relação esta afirmação tem com o registro imobiliário? A que me salta aos olhos quase instintivamente tem a ver com o que já defendi em outra parte deste trabalho, no sentido de que a *certidão de inteiro teor* e a disponibilização da visualização eletrônica da matrícula ou *matrícula on line* contém dados cuja divulgação pode ser *inoportuna temporalmente.* É dizer: os registros anteriores e suas informações sobre nome, domicílio, valores, CPF etc. não tem, a rigor, nenhum interesse atual para o requerente de uma certidão, que, na maioria das vezes, só precisa saber quem é o titular atual do direito que está negociando.

Por isso volto a insistir que a *certidão em resumo* é a mais adequada para os novos tempos informáticos. Além de valorizar o trabalho do registrador como intérprete da sequência de atos lançados na matrícula, publiciza apenas os dados atuais do imóvel: sua conformação, seus titulares atuais, e os direitos vigentes. Torna-se inoportuno divulgar, além desses dados, quem foram os titulares cinco ou dez anos atrás.

A legitimidade da publicidade repousa, dentre outros aspectos, na divulgação apenas daquilo que *tenha significação social relevante*[480], não havendo nenhuma utilidade social, normalmente, no aferimento de quem foi titular de direito real sobre o imóvel no passado. Por isso, salvo em situações justificadas ou previstas em lei, penso que toda certidão registral-imobiliária deveria seguir a modalidade em resumo, restringindo-se a certidão em inteiro teor para situações de interesse específico ou previstas em lei.

Pois bem. O temor da publicização na rede dos dados dos titulares de direitos sobre imóveis deve, então, ser equilibrado com o direito coletivo existente à publicização do *status juris* dos imóveis, ou, no dizer de Fernando Antonio Urioste Braga, há que se buscar "un equilíbrio entre el derecho a la información y la tutela del derecho a la intimidad"[481].

José Carlos de Araújo Almeida Filho, meditando sobre a mesma questão no âmbito do processo judicial eletrônico, diz: "como conciliar a dicotomia entre publicidade e intimidade: Somente adotando critérios de ponderação de princípios"[482].

E isso ganha relevo no registro de imóveis, que deverá então tutelar ao mesmo tempo o direito à intimidade e o direito à publicidade eficaz dos direitos imobiliários. É por isso que Jesús Lopez Medel, invocando o magistério de Gimeno Sendra, pontifica que "el registrador de la propriedad es el guardián de la seguridad jurídica de los legítimos intereses de

---

[480] VIEIRA, José Ribas. "Direitos à intimidade e à vida privada". In: BENTES, Hilda Helena Soares (Coord.). **Direitos à intimidade e à vida privada**: laboratório de análise de jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Curitiba: Juruá, 2009, p. 126.
[481] Idem, p. 115.
[482] ALMEIDA Filho, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico**. 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 81.

los terceros y de los derechos fundamentales de los particulares a la intimidad y a recebir información veraz"[483].

A publicização dos assentamentos registrais imobiliárias já é perseguida, de toda forma, pelos meios tradicionais, já que a Lei de Registros Públicos faculta a qualquer interessado obter certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido. O que os novos meios digitais vão proporcionar, então, é uma potencialização do acesso à informação, mas nada que não esteja já previsto na legislação de regência.

Afirma mais Sonia Aguiar do Amaral Vieira que

> "Os dados públicos são aqueles que importam a toda sociedade e que, se publicados, estaria sendo cumprido o dever de informar e de ser informado. Alguns exemplos: os resultados de uma eleição, o orçamento nacional, a declaração patrimonial dos servidores públicos, os acidentes e crimes, as ofertas de trabalho, etc. Também têm caráter público os dados pessoais que permitam a identificação da pessoa, como nome, domicílio, estado civil, filiação, números de identificação, a cédula de identidade, a atividade profissional, etc."[484].

Uma questão que surge aqui é a previsão constante do artigo 41 da Lei Federal 11.977/09, que disciplina o seguinte:

> "Art. 41 - A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento".

Surge o receio de como essa base de dados será tratada pela administração, em face do necessário equilíbrio,

---

[483] MEDEL, Jesús Lopez. El derecho a la información registral y el derecho constitucional de información. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliário nº 659*. Madrid: J. San José S/A, maio-jun 2000.

[484] VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. **Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos.** São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002, p. 90.

acima referido, entre a proteção da privacidade e os fins publicitários do registro imobiliário.

Uma das premissas do "governo eletrônico" e da arquitetura *e-PING* é a manutenção das obrigações de privacidade e segurança. É o que encontramos no portal do "governo eletrônico"[485], vazado nos seguintes termos:

> "Os recursos de informação do governo constituem valiosos ativos econômicos. Ao garantir que a informação governamental possa ser rapidamente localizada e transmitida entre os setores público e privado, mantidas as obrigações de privacidade e segurança, o governo auxilia no aproveitamento máximo deste ativo, impulsionando e estimulando a economia do país".

Daí porque entendo que, embora a lei garanta que qualquer pessoa tem direito de obter certidão dos assentamentos constantes do registro imobiliário, sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo do interesse do pedido (art. 16 da Lei 6.015/73), me parece que a dicção desse texto legal não veda a *exigência de identificação do requerente*. Ele não é obrigado a declinar o motivo do seu interesse, mas nada obsta que ele seja identificado pelo registrador.

Na Espanha a lei exige até mesmo a declinação do motivo da solicitação:

> "Artículo 222 bis
> 1. Las solicitudes de información se ajustarán a un modelo informático que tendrá los campos necesarios para identificar al solicitante, el interés que acredita, en su caso, la finca, los derechos, libros o asientos a que se contrae la información. La Dirección General de los Registros y del Notariado aprobará el modelo informático de consulta y los requisitos técnicos a los que deba sujetarse el mismo.
> 2. La identificación del solicitante se efectuará mediante los apellidos, nombre y número de identidad de las personas físicas y razón social o denominación de las per-

[485] <www.governoeletronico.gov.br>

sonas jurídicas, número de su código de identificación y dirección de correo electrónico hábil a efectos de notificaciones. En todo caso, la solicitud deberá estar firmada con la firma electrónica reconocida del solicitante, de la persona jurídica o del representante de ésta.
3. El interés se expresará de forma sucinta en una casilla que advertirá de las limitaciones impuestas por el ordenamiento en relación al uso que puede darse a dicha información. No obstante, si el registrador entendiera que no ha quedado acreditado de modo suficiente dicho interés legítimo, podrá solicitar que se le complete éste. En todo caso, el registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada".

O regulamento da *Ley Hipotecaria* diz que

> "... se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro" (art. 332, número 3).

Assim, tenho para mim que uma medida salutar é exigir o cadastramento dos usuários que lançarem mão de meios digitais para ter acesso ao registro imobiliário. Idealmente, todos que realizassem tal acesso deveriam fazê-lo, valendo-se de seu certificado digital.

Aliás, aqui mesmo entre nós a Lei 9.051/95, editada para disciplinar a expedição de certidões para defesa de direitos e esclarecimento de situações, exige no seu artigo 2º que os interessados façam constar esclarecimentos relativos aos fins e razões do pedido. Porque não exigir-se o mesmo procedimento para as certidões registrais-imobiliárias?

Essa ideia vem em linha com a atualíssima discussão

acerca do direito de *autodeterminação informativa*[486], pelo qual se postula, como manifestação do direito à personalidade, que todo cidadão tenha direito de eleger quais dados considera sensíveis, e quais estarão disponibilizados para conhecimento público, bem como os meios para determinar como e quando as informações devem ser reveladas[487].

Tal postulação ganha limites, como venho expondo, nos dados de interesse público, mas uma forma de trazer um equilíbrio seria exatamente esta: a de exigir a identificação do requerente da informação registral-imobiliária, de sorte que aquele que figura no assentamento registral tenha condição de saber quem está buscando informação a seu respeito e, caso haja algum tipo de interesse obscuro por detrás disso, tomar providências e valer-se dos remédios jurídicos apropriados.

Poder-se-ia pensar também na criação de um sistema que comunicasse ao titular registral que foi solicitada uma certidão sobre seu imóvel, dando-lhe ciência dessa circunstância. Isso poderia ser feito de forma fácil por sistemas informatizados que disparassem automaticamente um *e-mail* para um endereço eletrônico previamente cadastrado pelo titular de direito real que assim o requeresse. Isto está adequado a um dos pressupostos básicos da *autodeterminação informativa*: o *princípio da lealdade*. O requerente da informação tem o direito de obtê-la, mas tem o dever de fazê-lo com lealdade, para fins lícitos. Neste caso, não há porque se negar a identificar-se.

A bem da verdade, entendo que *de lege ferenda*, para atingimento desse escopo, deveria mesmo é exigir-se a declinação do motivo que levou o requerente a buscar a informação. Ainda que não se negasse a certidão, qualquer que fosse o motivo alegado, sem dúvida o titular de direito estaria mais bem municiado para buscar uma tutela inibitória, por exemplo, caso dela necessitasse. É por isso que também se fala em um

---

[486] BRAGA, Fernando Urioste. **Derecho de la información**. Buenos Aires: Euros Editores, 2008, p. 152.

[487] VIEIRA, José Ribas. "Direitos à intimidade e à vida privada". In: BENTES, Hilda Helena Soares (Coord.). **Direitos à intimidade e à vida privada**: laboratório de análise de jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Curitiba: Juruá, 2009, p. 96.

princípio finalista na questão da *autodeterminação informativa*.

Uma observação tenho como insuperável: se o Poder Executivo Federal terá acesso à base de dados dos registros imobiliários, conforme prescreve o citado art. 41 da Lei 11.977/09, de se notar que a utilização dessa base de dados deve ser feita exclusivamente para fins de municiamento do governo para elaboração e execução de suas políticas públicas, no âmbito de sua gestão interna. Na Espanha há inclusive norma expressa sobre isso, no art. 222, número 10, da *Ley Hipotecaria*:

> "10 - La manifestación de los libros del registro deberá hacerse, si así se solicita, por medios telemáticos. Dicha manifestación implica el acceso telemático al contenido de los libros del registro. A tal efecto, si quien consulta es una autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio y cargo, cuyo interés se presume en atención a su condición, el acceso se realizará sin necesidad de intermediación por parte del registrador. Dicha autoridad, empleado o funcionario público deberá identificarse con su firma electrónica reconocida o por cualquier otro medio tecnológico que en el futuro la sustituya. Cuando el consultante sea un empleado o funcionario público, responderán éstos de que la consulta se efectúa amparada en el cumplimiento estricto de las funciones que respectivamente les atribuye la legislación vigente. En todo caso, la autoridad, empleado o funcionario público no podrá acceder telemáticamente sin intermediación del registrador al Índice de Personas".

Também na Espanha a doutrina costuma inclusive distinguir entre "registros jurídicos" e "registros administrativos". Os "registros jurídicos" são aqueles voltados a produzir efeitos de direito material, substantivo, sobre as situações registradas. Os "registros administrativos", a seu turno, são criados "con la finalidad de que la propia Administración pueda controlar, inspeccionar y fomentar determinadas situaciones"[488]. Des-

---

[488] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución**. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p. 151.

ta forma, o Poder Executivo Federal não pode disponibilizar esses dados para consulta pública. Primeiro porque a publicização indiscriminada, por exemplo, colocando esses dados na Internet, afrontaria, segundo penso, o direito à privacidade dos titulares de direitos sobre imóveis, revelando de forma ostensiva nome, RG, CPF, endereço de domicílio, valores transacionados e até nome de filhos, dependendo do tipo de registro, colocando em risco não apenas a privacidade como até mesmo a segurança e integridade física dessas pessoas.

Há informações sobre casamentos, separações, divórcios, óbitos, e outros elementos sobre questões familiares e de Estado. O cuidado deve ser diuturno para que, através dos registros imobiliários, não seja possível conhecer o perfil ideológico, racial, sexual, econômico ou de qualquer outra índole dos titulares de direitos registrados[489]. Apenas interessam os dados necessários para conhecer a situação jurídica dos bens objeto da solicitação, como explicita muito bem Javier de Ângulo Rodriguez[490]. Aliás, não se trata apenas de não dar certidão desses dados: o registrador não deve sequer trasladar para os livros de registro esse tipo de informação, salvo, como se disse, se forem essenciais para elucidar o *status juris* de um imóvel.

O sacrifício do direito à intimidade só se justifica em razão dos fins perseguidos pelo registro imobiliário (segurança jurídica e publicidade imobiliária, direito coletivo da sociedade) e, portanto, dados excessivos não deverão adentrar nos álbuns imobiliários. Assim, nem mesmo o atual proprietário do imóvel deveria ter, em princípio, direito a conhecer toda a cadeia filiatória do imóvel. Seu pedido nesse sentido só deveria ser aceito se ele demonstrasse real necessidade de ter acesso a informações de titulares anteriores.

Conforme aponta Luis Paulo Aliende Ribeiro,

---

[489] Um episódio triste da história dos registros imobiliários foi o fato de que os nazistas utilizaram os dados constantes dos registros para identificar os proprietários judeus. Isto deve servir de alerta para o mau uso das informações registrais.

[490] RODRIGUEZ, Javier de Ângulo. "Uso de las nuevas tecnologias para la protección de datos personales en el registro". *Revista de Direito Imobiliário nº 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

> "No sistema de matrículas, os assentos, positivos e negativos, são lançados em sequência, do que decorre a perpetuação de informações que, em função das mutações experimentadas pelos direitos reais inscritos, deixam de apresentar interesse para o tráfico imobiliário, exigindo a certidão por cópia integral que o destinatário da informação venha a analisar cada registro ou averbação para verificar a titularidade atual do imóvel e a efetiva vigência ou não de ônus ou cláusulas noticiadas na certidão. Veiculam, ainda, tais certidões, desnecessariamente, dados pessoais de quem já não mantém com o imóvel vínculo algum"[491].

É por isso que a jurisprudência espanhola, conforme noticia Marcelo Cardoso Pereira, já firmou o entendimento de que o respeito à privacidade protege também os dados que identifiquem, ou possibilitem a identificação, do indivíduo, dados estes que, uma vez divulgados, podem servir para confeccionar verdadeiros dossiês pessoais[492]. O mesmo autor refere que

> "Já é de conhecimento comum que a Internet é uma fonte, talvez a maior delas, de informação. Ao largo da Rede é possível encontrar informações acerca de todos os temas imagináveis. Entre esses temas, encontramos as informações pessoais. Também é de conhecimento geral que o Estado é o maior possuidor de informações, de caráter pessoal ou não, de seus administrados. Partindo-se desse ponto de vista, podemos afirmar que a informação pessoal recolhida pelos distintos órgãos governamentais pode não estar suficientemente protegida, transformado o Estado em uma potencial ameaça ao direito à intimidade dos cidadãos"[493].

Também na Espanha, nas conclusões do II Congresso de Registradores, realizado em Santiago de Compostela, em novembro de 2003, ficou assentado que a informação registral não

---

[491] RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. "Publicidade Registral e direitos da personalidade". *Revista de Direito Imobiliário nº 59*, ano 28, jul-dez. 2005. São Paulo: Editora RT, 2005.
[492] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet**. Curitiba: Juruá, 2008, p. 155.
[493] Idem, p. 181.

deve ser literal (ou integral), salvo no caso de ordem judicial ou consentimento da parte, devendo a certidão ser lavrada apenas relativamente aos dados com repercussão real (*rectius*: repercussão na esfera dos direitos reais). E continuam, por isso não se deve admitir o uso de fotocópias ou outros meios similares, e nem a exibição direta dos livros de registro[494].

Alerta no mesmo sentido Sonia Aguiar do Amaral Vieira que

> "Os especialistas no assunto em questão preocupam-se com o momento em que os bancos de dados *off line* são integrados à rede, constituindo-se em bancos de dados *on line*. Ou seja: o perigo que atenta contra o direito à privacidade nesse contexto, é o fato de que os bancos de dados *off line* – aquelas memórias informáticas que pertencem a uma determinada empresa, órgão, instituição, entidade, que guardam informações pessoais para seu uso exclusivo e que são de acesso somente das pessoas que trabalham com estas estruturas – possuíam fins específicos e estavam desconectadas umas das outras. Uma vez expostos na rede, os dados *off line* incorrem no risco de terem as informações pessoais, que estão aos seus cuidados, cruzadas com outros registros, da mesma natureza, captados de outros bancos de dados, também constantes no sistema aberto, integrando as informações dispersas, monitorando os passos *on line* das pessoas e, por via de consequencia, a privacidade no mundo físico. É exatamente o cruzamento desses dados que vem a configurar o perfil pessoal, familiar e social do 'indivíduo-alvo'"[495].

No caso dos registros imobiliários, como lembra Luis Paulo Aliende Ribeiro[496], na atualidade os dados estão confinados fisicamente em cada cartório, e são acessíveis apenas ao público em geral através da requisição de certidões, o que tor-

---

[494] RODRIGUEZ, Javier de Ângulo. "Uso de las nuevas tecnologias para la protección de datos personales en el registro". *Revista de Direito Imobiliário nº 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.
[495] VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. **Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002, p. 82.
[496] RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. "Publicidade Registral e direitos da personalidade". *Revista de Direito Imobiliário nº 59*, ano 28, jul-dez. 2005. São Paulo: Editora RT, 2005.

na mais difícil e mais onerosa qualquer tentativa de tratamento desses dados. Mas com a interconexão dos dados constantes de todos os registros imobiliários brasileiros, o rompimento da barreira física coloca o problema em outra dimensão, trazendo à tona com fôlego redobrado a questão de potenciais ofensas à privacidade e à intimidade. Em segundo lugar, porque a atribuição de fornecer certidões, publicizando os assentamentos registrários, é por óbvio dos próprios registradores[497], que não podem ser substituídos nesse mister pelo Executivo Federal.

Nesse sentido, ensina Luis Paulo Aliende Ribeiro que

> "... a função pública notarial e de registro é, por imperativo constitucional, exercida por meio de *descentralização administrativa por colaboração*; o Poder Público *conserva a titularidade* do serviço e *transfere sua execução a particulares* (pessoas físicas com qualificação específica e que foram aprovadas em concurso público de provas e títulos), em *unidades (ou feixes de competências) definidas pela Administração*[498] (destaques meus)".

A transferência da execução dos serviços notariais e registrais a particulares, nos moldes acima aventados, decorre do expresso comando constitucional constante do artigo 236 da Carta Maior, levando o autor a afirmar que há uma "imperatividade de sua delegação pelo Poder Público ao particular para seu *exercício em caráter privado*"[499] (destaque do texto). Disso decorre a "imposição do regime privado de execução, *vedada expressamente a atuação estatal direta*"[500] (destaque meu). Diz mais, firme no magistério de Luis Roberto Barroso, que

> "... os serviços notariais e de registro não podem ser exercidos pelo Estado, quer diretamente por órgão integrante de sua estrutura, quer indiretamente, através de autarquia, o que configura uma determinação constitu-

---

[497] Art. 16 da Lei 6.015/73 e art. 13, III, da Lei 8.935/94.
[498] RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 56.
[499] Idem, p. 42.
[500] Idem, p. 53.

cional, e não uma opção do legislador infraconstitucional ou da autoridade administrativa, comprovando que 'se a lei pudesse definir, a seu juízo, quando os serviços notariais e de registros serão prestados sob regime privado e quando serão prestados diretamente pelo Poder Público pouco sentido e utilidade haveria nas disposições constitucionais que se acaba de destacar'"[501].

Acrescento: o Estado não pode praticar diretamente atos notariais e registrais, assim considerados os definidos e elencados em lei, dentre eles, por óbvio, a certidão. Nesse aspecto o registro imobiliário merece tratamento diferenciado, segundo penso, no âmbito da arquitetura *e-PING*, já que esta tem, dentre seus escopos, intercambiar informações governamentais também com o setor privado, mas ressalva expressamente a necessidade de manter padrões de segurança e privacidade.

O temor no que diz respeito à segurança sempre estará presente nas mentes dos administrados. Nos Estados Unidos da América,

> "... tem-se notícia de que a polícia estadunidense surpreendeu um funcionário do gabinete do Procurador Geral daquele país que vendia, ao valor de 100.000 dólares, bases de dados do FBI a distintos sindicatos do crime organizado. Este funcionário tinha acesso a informações pessoais conseguidas mediante vigilâncias eletrônicas realizadas pelo governo norte-americano. Fatos como os descritos acima os colocam ante uma situação paradoxal. O Estado, que deveria, ao menos em teoria, proteger os dados e informações de seus cidadãos, encontra-se na posição de potencial ameaça ao direito à intimidade destes"[502].

No Brasil, segundo noticia Sonia Aguiar do Amaral Vieira,

> "Com efeito, cada vez mais está sendo observada a crescente presença do Estado na vida dos cidadãos que, para fins de identificação, são compelidos a re-

---

[501] Idem, p. 52.
[502] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet.** Curitiba: Juruá, 2008, p. 181.

velar seus dados e informações pessoais; recentemente, foi desbaratada uma quadrilha que vendia a terceiros interessados informações sigilosas acerca de contribuintes do Imposto de Renda pertencentes às faixas mais elevadas"[503].

Mauro Marcelo de Lima e Silva conta que

> "Há alguns anos atrás, no Centro de Treinamento das Polícias Federais nos Estados Unidos – FLETC – na Geórgia, o agente federal Manson provocou risos ao dizer que os policiais em breve seriam chamados de *cybercops* e necessitariam, além de arma e distintivo, de um *notebook* para combater os crimes de computadores. Hoje ninguém mais ri disso. O crescimento geométrico proporcionado pela Internet tem arrepiado de medo desde sociólogos até os profissionais de polícia. A velocidade é maior que a capacidade de assimilar as mudanças, que não estão sendo acompanhadas por medidas de segurança capazes de proteger as informações"[504].

Além do atentado à privacidade e os riscos à segurança dos administrados, a divulgação indiscriminada da base de dados pode gerar diversos outros aborrecimentos, como torná-los alvos de investidas de *marketing*, já que, como bem aponta Marcelo Cardoso Pereira,

> "... a problemática não se limita à relação estabelecida entre o Estado e os cidadãos. Atualmente, determinados setores empresariais têm muito interesse na obtenção de informações relativas a potenciais consumidores, ainda que se trate de informações relativas a aspectos íntimos dos mesmos. É que tais informações são de crucial importância para o desenvolvimento, e consequente êxito, de suas políticas de *marketing*"[505].

---

[503] VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. **Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002, p. 2.
[504] SILVA, Mauro Marcelo de Lima e. "Especialista analisa cenário dos delitos na Internet". In: KAMINSKI, Omar (Org.). **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 27.
[505] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet**. Curitiba: Juruá, 2008, p. 142.

Assevera também Sonia Aguiar do Amaral Vieira que

> "... instituições financeiras e estabelecimentos comerciais, a pretexto de se fazer necessária, para a aprovação do crédito, a obtenção de dados cadastrais dos seus clientes, por meio, dentre outros, do SERASA e do SPC, acabam tendo acesso a um fluxo maior de informações, porque nas respectivas fichas cadastrais são exigidos e, por conseguinte, inseridos, muitos outros dados, extrapolando o limite da razoabilidade em tais operações. É a vida privada e a intimidade sendo vilipendiadas, caracterizando uma crescente agressão àqueles valores, sem que o agredido disponha de iguais mecanismos de defesa. Toda essa conjuntura traz séria ameaça à integridade e à própria dignidade das pessoas [...]"[506].

Consta, aliás, expressamente no Documento de Referência *e-PING* 4.0, que deve haver garantia à privacidade da informação, de sorte que

> "... todos os órgãos responsáveis pelo oferecimento de serviços de *e-gov* devem garantir as condições de preservação da privacidade das informações do cidadão, empresas e órgãos de governo, respeitando e cumprindo a legislação que define as restrições de acesso e divulgação".

Marcelo Cardoso Pereira aponta que

> "A doutrina que se ocupa do estudo do Direito Informático costuma vincular a ideia de privacidade com a da proteção de dados pessoais tratados eletronicamente. Nesta linha, entendemos inserir-se a opinião de Davara Rodríguez. Relacionando a proteção de dados pessoais com a informática, ou melhor dito, com a possibilidade de tratamento automatizado desses dados, afirma o citado autor que o que se pretende proteger não é a intimidade e, sim, algo com maior

---

[506] VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. **Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002, p. 2.

profundidade que, no âmbito anglo-saxão, denomina-se privacy e que, em sua opinião, se '*há castellanizado*' como privacidade"[507].

Também se deve apontar que a Lei Federal 11.977/09 impôs aos registradores a adesão à arquitetura *e-PING*, muito embora conste do portal do "governo eletrônico", no Documento de Referência *e-PING* 4.0, que essa arquitetura não deveria ser imposta a outros setores da sociedade, que deveriam aderir espontaneamente. A obrigatoriedade recai apenas sobre o próprio Governo Federal, nomeadamente os órgãos da administração direta, ministérios, secretarias e outras entidades governamentais da mesma natureza jurídica, ligados direta ou indiretamente à Presidência da República do Brasil, e as autarquias e fundações.

O registro imobiliário, na verdade, está ligado ao Poder Judiciário estadual, a quem cabe outorgar a delegação e fiscalizar os serviços. Daí o Documento de Referência *e-PING* 4.0 afirmar, em outro lugar, que "A adoção da *e-PING* é obrigatória para os órgãos e entidades do governo federal – Poder Executivo. Aos outros Poderes (Judiciário, Legislativo) e outras esferas de governo (estadual e municipal) a adoção é facultativa".

A Lei 11.977/09 não está alinhada com estas premissas, portanto, ao impor o padrão *e-PING* aos serviços notariais e registrais, como se afirmou, ligados aos Estados-membros, ou mais propriamente ao Poder Judiciário dos Estados-membros. Mas, *lege habemus*.

---

[507] PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet**. Curitiba: Juruá, 2008, p. 123.

13

O registro eletrônico de imóveis

É preferível manter o homem à frente das máquinas e não as máquinas à frente dos homens.
José Carlos de Araújo Almeida Filho

13.1 Quebrando paradigmas

O artigo 37 da Lei Federal 11.977/09 dispõe que: Art. 37 - Os serviços de registros públicos de que trata a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico".

Ressalvadas as observações feitas neste trabalho quanto à cautela que deve permear a migração para sistemas digitais, sem atropelar séculos de conquistas jurídicas, temos que admitir que a adoção dessas novas tecnologias tem mesmo um componente de inevitabilidade, e no que diz respeito ao registro de imóveis, acabou por ser consagrada pelo texto prescritivo acima transcrito.

De fato, deve-se fazer coro à voz de Javier de Ângulo Rodriguez, asseverando que

> "Los registros del siglo XXI se dirigen de forma inexorable hacia sistemas de gestión electrónica, em los que se eliminará progressivamente el uso del papel y en los que jugará un rol determinante la aplicación de las nuevas tecnologías, lo que permitirá obtener mayores niveles de eficiencia, prestar un mejor servicio al usuario, reducir los tiempos de proceso y gestión, y hacer posible, en definitiva, una importante reducción de los costes de transacción"[508].

[508] RODRIGUEZ, Javier de Ângulo. "Uso de las nuevas tecnologias para la protección de datos personales en el registro". **Revista de Direito Imobiliário nº 59**, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

Sendo assim, é fato que teremos que enfrentar e superar alguns paradigmas da atividade registral imobiliária bastante arraigados entre nós, sem abrir mão da segurança jurídica e dos fins sócio-econômico-ambientais colimados pelo registro imobiliário, já expostos alhures. Tal já se verificou na história recente do registro de imóveis, quando a Lei 6.015/73, superando o sistema de "fólio pessoal" até então vigente, introduziu entre nós o "fólio real", consubstanciado na matrícula. Isso exigiu dos registradores toda uma nova forma de dar concretude ao registro imobiliário.

Uma transição será necessária, envolvendo não apenas a introdução de novos equipamentos e tecnologias, como também o treinamento dos próprios registradores e de seus prepostos, o que passa, inclusive, pela adoção de uma "nova mentalidade", uma nova forma de encarar o cotidiano da atividade, "quebrar paradigmas", enfim, já que, como nos diz Ricardo Dip, a tecnologia da informática "muitas vezes, vai além de um mero *modo de fazer*, para impor um *modo de ser* ao registro"[509].

Fabiele Behrens[510] cita lição de Thomas Khun, no sentido de que um paradigma é uma constelação de crenças, de valores e de técnicas partilhadas pelos membros de uma mesma comunidade científica. Prossegue acrescentando, com arrimo na doutrina de Maria Cândida Moraes, que o paradigma envolve uma base teórica e metodológica convincente e sedutora, aceita pela maior parte dos integrantes da comunidade científica, o que acaba por dar uma visão e uma orientação particular da realidade.

Refere também a lição de Clodoaldo Meneguello Cardoso, ao afirmar que o paradigma gera certo "modelo de pensar", capaz de engendrar teorias e linhas de pensamento, dando homogeneidade ao modo de ser do homem em dado momento histórico. Depois de apresentar essas lições, a referida autora assenta que

---

[509] DIP, Ricardo Henry Marques. "Base de dados, registro informático e o acesso à informação registral versus direito à privacidade". *Revista de Direito Imobiliário nº 63*. São Paulo: RT, jul-dez. 2007, p. 113.

[510] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos.** Curitiba: Juruá, 2007, p. 107.

> "... a superação de um paradigma científico não o invalida, não o torna errado ou nulo, mas evidencia que seus pressupostos e determinantes não correspondem mais às novas exigências históricas e sociais. A passagem para um novo paradigma não é abrupta e nem radical. É um processo que vai crescendo, se construindo e se legitimando. Na realidade, o novo paradigma incorpora alguns referenciais significativos do velho paradigma e que ainda atende aos anseios históricos de determinada época. [...] A crise e a resistência fazem parte deste processo de transposição: por um lado provocam um mal-estar na comunidade científica, derrubando alguns pilares de sustentação dos pensamentos, conceitos e ações, e por outro, instiga cientistas e intelectuais para reverem suas teorias e buscarem uma profunda renovação de suas concepções"[511].

Não haverá, então, como apontado pela autora, rompimento abrupto. O processo vai crescer e se legitimar, dependendo, como sói ocorrer no direito, dos estudos a serem desenvolvidos pela doutrina e das decisões que nossos tribunais começarem a tomar com base no novel diploma legislativo.

Mas deveremos estar aptos a adotar uma nova postura epistemológica, que nos permita lidar com a incerteza e os imprevistos que o novo sistema trará. Isso passa por um adequado e bem planejado método de tratamento das informações, lembrando que "excesso de informação, paradoxalmente, gera desinformação"[512].

Em palestra proferida no 25º Encontro Regional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), realizado na cidade de Tiradentes, Minas Gerais, nos dias 11 a 13 de março de 2010, Sergio Jacomino[513] enfrentou o tema, propondo novos balizamentos para a atividade registral imobiliária, na sua nova realidade eletrônica.

---

[511] Idem, p. 107.
[512] ALMEIDA Filho, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico**. 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 16.
[513] JACOMINO, Sergio. "*A perspectiva da atividade registral imobiliária diante dos desafios dos novos tempos*". Palestra proferida no 25º Encontro Regional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, na cidade de Tiradentes, MG, de 11 a 13 de março de 2010.

Para o palestrante, o novo registro imobiliário deve ser pensado tendo como colunas-mestras a universalização dos serviços, a busca de modicidade emolumentar, a coordenação com a Administração Pública, a capacitação técnica do pessoal, a diminuição das assimetrias entre as várias regiões do país, a interconexão entre os registros imobiliários e os notários, o compartilhamento de recursos, dentre outras.

Disse também que, a seu ver, o atual modelo narrativo de lançamento dos registros nas matrículas não se coaduna com o modelo eletrônico. Aliás, a própria matrícula, como atualmente concebida, não seria o melhor modelo para o lançamento dos registros.

Para ele, melhor seria criar um sistema totalmente novo, superando a atual concepção da matrícula. Esse novo sistema seria confeccionado mais à semelhança das antigas inscrições, com o lançamento apenas dos dados registrais essenciais, de forma estruturada, em ordem a permitir a recaptura dessas informações também de forma estruturada.

Para isso, dever-se-ia adotar o georreferenciamento, com interconexão entre o cadastro e o registro, e a informação registral seria lançada em "camadas" (*layers*), com acesso rápido a imagem, dados e textos, tudo feito exclusivamente via documentos eletrônicos, assinados digitalmente e com carimbo de tempo (*time stamping*). Desta forma, superar-se-ia o atual modelo de registros imobiliários atomizados, criando-se repositórios eletrônicos na Internet, com base de dados e serviços compartilhados e sistemas aplicativos *web-integrados*.

Isso pressupõe uma concentração de dados, com migração do acervo documental para mídias eletrônicas, com utilização de GEDs (Gerenciamento Eletrônico de Documentos), o que permitiria, no futuro, a contratação *on line*.

Assim, descortina-se um novo mundo para o registro de imóveis, em que, a depender ainda de estudos mais aprofundados, poderemos ver as bases registrais com *hiperlinks* ou *hipertextos*, e com ampla utilização de imagens.

Poder-se-ia imaginar, por exemplo, *hiperlinks* para outras matrículas (ou o que quer que venha substituí-las), como as dos imóveis confrontantes, e para as imagens obtidas por satélites e plantas cadastrais de cada um dos respectivos imóveis.

Todas essas propostas representam, é claro, imensos desafios, inclusive relativos ao seu financiamento, e sua real eficácia demanda muita reflexão dos estudiosos do direito registral imobiliário. Para esta reflexão fica aqui feito o convite.

Por isso adverte-nos Ricardo Dip que

> "... o registro imobiliário de nossos dias tem à sua disposição esses imensos recursos eletrônicos, desde o concurso da sinalização visual dos imóveis, por meio de plantas e fotografias, até o uso da hipertextualização. A *questão maior aí a considerar nesta hora, porém, não é a do campo das possibilidades técnicas, mas a da conformidade dessas técnicas com a natureza e os fins do registro predial*" (destaque meu)"[514].

O fato é que, como aponta Manuel Amorós Guardiola, na busca pela segurança jurídica e de instrumentos mais perfeitos de publicidade, os ordenamentos jurídicos têm preferido os sistemas de registro, dentre outros motivos porque "tienen la virtud de la fácil conservación a través de la escritura y permiten una fácil consulta"[515]. Em tempos de registro eletrônico, essa afirmação precisa continuar a ser verdadeira.

Há diversas questões que deverão ser enfrentadas na nova realidade do registro de imóveis eletrônico. Verei na sequência algumas dessas questões.

13.2 Responsabilidade do oficial pelos atos de seus prepostos

Uma breve consideração sobre esse tema. Como se

---

[514] DIP, Ricardo Henry Marques. "Base de dados, registro informático e o acesso à informação registral versus direito à privacidade". *Revista de Direito Imobiliário nº 63*. São Paulo: RT, jul-dez. 2007, p. 117.
[515] GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución**. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998, p. 121.

sabe, a Lei Federal 8.935/94 disciplina no artigo 22 que

> "Art. 22 - Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos".

O Código Civil, aliás, de maneira genérica prevê também essa responsabilidade civil no artigo 932, inciso III: "Art. 932 - São também responsáveis pela reparação civil: [...] III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele".

E mais: pelo artigo 933 essa responsabilidade é objetiva: "Art. 933. As pessoas indicadas nos incisos I a V do artigo antecedente, ainda que não haja culpa de sua parte, responderão pelos atos praticados pelos terceiros ali referidos".

Nesse sentido temos também a Súmula 341 do Supremo Tribunal Federal: "É presumida a culpa do patrão ou comitente pelo ato culposo do empregado preposto".

Cabe ao registrador, portanto, estar atento à questão do monitoramento da atividade dos seus prepostos no manuseio das informações disponibilizadas em meio digital, como, de resto, também deve fazê-lo referentemente aos meios tradicionais.

O registrador deve deixar claro que o e-mail corporativo é de sua propriedade, bem como todos os equipamentos e softwares disponibilizados para consecução do "registro de imóveis eletrônico". Isso se aplica, se for o caso, não apenas aos computadores de mesa, como também a notebooks, smartphones, palmtops, pen drives e similares, e ainda manutenção de logs de históricos e eventos no ambiente de navegação na Internet, inclusive e-mails.

Patricia Peck Pinheiro alerta que

"Os empregados cujo vínculo empregatício é regido pela CLT[516] (Consolidação das Leis do Trabalho) e os empregados temporários podem ser advertidos do monitoramento pelo Contrato de Trabalho ou pela Política de Segurança. É interessante anexar a Política ao Contrato de Trabalho, pois dessa forma o empregado não poderá alegar desconhecimento da Política de Segurança"[517].

Atentando também ao teor do artigo 30, inciso VI, da Lei 8.935/94, que dispõe ser dever do registrador "guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão", não parece exagerado constar do contrato de trabalho "cláusula de confidencialidade", uma vez que o ambiente da Internet é extremamente propício ao vazamento e ampla distribuição de informações.

Outro aspecto a ser lembrado é que a Lei Federal 11.829/08 introduziu o artigo 241-A no Estatuto da Criança e do Adolescente, que trata da hipótese de ser possível que a empresa ou órgão público sejam responsabilizados se for encontrado material de pedofilia nos computadores utilizados por seu funcionário, nos casos especificados no referido artigo.

Há, ainda, a questão da segurança na navegação pela Internet. Prepostos descuidados podem dar margem ao acesso não autorizado aos bancos de dados informatizados, ou baixarem vírus que podem comprometer a funcionalidade do sistema. Patricia Peck Pinheiro[518] elenca sugestões de segurança, das quais adapto algumas que poderiam ser determinadas aos prepostos com acesso à Internet:

---

[516] O mesmo raciocínio pode-se aplicar a funcionários públicos e à figura *sui generis* dos funcionários dos registros imobiliários chamados de *estatutários*, segundo me parece. A respeito, conferir o Agravo Regimental em Mandado de Segurança nº 23.514/DF, do qual destaco o seguinte trecho: "Ademais, inexiste regra jurídica que assegure ao agravante o uso de *e-mail* para interesses particulares ou que impeça sua exclusão do rol dos usuários por desobediência às normas estabelecidas pelo TCU, sendo impertinentes as alegações de que os princípios constitucionais da isonomia, do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa teriam sido violados, visto que cabe à Administração dispor sobre a utilização dos instrumentos oferecidos a seus servidores, ampliando ou restringindo o alcance de cada um deles, de acordo com sua conveniência" (Disponível no portal do STF, em "pesquisa de jurisprudência – inteiro teor de acórdãos". Acesso em 25.6.2009).

[517] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 141.

[518] Idem, p. 239-299.

a) Vedação de abertura de arquivos anexados às mensagens, pois geralmente são programas executáveis que podem causar danos ao computador ou capturar informações confidenciais, sem previamente verificar a autenticidade e segurança do remetente.
b) Vedação expressa de que o preposto clique em *links* para endereços da Internet, mesmo constando o nome da empresa ou instituição, principalmente em mensagens com referências como "clique aqui", sem a necessária precaução.
c) Em caso de dúvidas sobre a origem e a veracidade de determinada mensagem, excluir o *e-mail* é melhor do que mantê-lo, já que nada impede que no futuro outro preposto ou o mesmo, esquecido, acabe executando-o.
d) Em caso de qualquer sinal de contaminação por vírus ou comportamento suspeito de algum *software*, comunicar imediatamente ao responsável pela área tecnológica.
e) Utilização de *softwares* de proteção, como antivírus, *antispam*, *anti-spyware* e *firewall*, comunicando sempre ao responsável pela área tecnológica se a versão, assinatura ou configuração estiver desatualizada.
f) Não emprestar jamais, nem mesmo para colega da serventia, sem autorização do registrador, sua senha de acesso aos *softwares*, rede, *e-mail* ou Internet.
g) Não acessar sem autorização expressa ambientes como Orkut, Facebook, M*essenger, blogs, chats* etc.
h) Regulamentar a utilização de dispositivos móveis, como *notebooks* e *pen-drives*.
i) Seguir o "princípio do menor privilégio", ou seja, garantir o acesso ao que é estritamente necessário, e rever com frequência os níveis de acesso.
j) Executar com frequência reuniões de conscientização com os funcionários.
k) Criação de um canal de denúncia anônima, posto que, por vezes, um funcionário sabe que outro está descumprindo as normas de segurança, mas se sente constrangido ou ameaçado de levar o caso ao conhecimento do registrador. Claro que, nesse caso, o registrador deverá averiguar com muita cautela e bom senso se a denúncia é procedente ou não.

Contudo, deve-se tomar o cuidado necessário para que esse monitoramento não invada a esfera da privacidade e da intimidade dos prepostos, direito individual garantido pela Constituição Federal, no seu art. 5º, inc. X. Uma solução, apontada por Patricia Peck Pinheiro, é que

> "Para evitar infração à Lei Maior, é essencial que o monitoramento corporativo ocorra com prévio aviso e ciência dos funcionários, inclusive com publicação de norma própria e inserção desse aviso nos ambientes eletrônicos (especialmente o de *login* na rede e o rodapé de *e-mail*"[519].

O cuidado justifica-se inclusive para evitar a conduta tipificada penalmente no art. 10 da Lei nº 9.296/96:

> "Art. 10 - Constitui crime realizar interceptação de comunicações telefônicas, de informática ou telemática, ou quebrar segredo da Justiça, sem autorização judicial ou com objetivos não autorizados em lei.
> Pena: reclusão, de dois a quatro anos, e multa".

A advertência vale especialmente se o registrador delegar o monitoramento a outros prepostos encarregados do monitoramento. Se o fizer, deverá deixar claro quais são os limites da atuação destes, lavrando um "Termo de Responsabilidade" ou documento similar, nele constando, no mínimo, a restrição do acesso às informações obtidas pelo monitoramento, seu uso limitado para fins de investigação ou análise de incidentes, a proibição de divulgação interna e de identificação de usuários, conteúdos e condutas[520].

Sobre o tema, o Tribunal Superior do Trabalho proferiu elucidativa decisão nos autos dos Embargos de Declaração no Recurso de Revista 613/2000-013-10-00[521] que, mesmo sendo uma transcrição mais extensa, peço licença ao leitor para consigná-la:

---

[519] Idem, p. 144.
[520] Idem, p. 146.
[521] Disponível em <http://brs02.tst.jus.br/cgi-bin/nph-brs?s1=3957392.nia.&u=/Brs/it01.html&p=1&l=1&d=blnk&f=g&r=1>. Acesso em 25.6.2009.

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ESCLARECIMENTOS.
1. Os embargos de declaração, precisamente porque constituem remédio processual apto a obter um juízo integrativo-retificador da decisão, servem, em última análise, para prestar esclarecimentos.
2. Embargos de declaração a que se dá provimento apenas para prestar esclarecimentos.
Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração em Recurso de Revista nº TST-ED-RR-613/2000-013-10-00.7, em que são Embargantes HSBC SEGUROS BRASIL S.A. e ELIELSON LOURENÇO DO NASCIMENTO e Embargados OS MESMOS.
A Eg. Primeira Turma, julgando os agravos de instrumento interpostos, negou provimento ao do Reclamante e deu provimento ao da Reclamada, passando, desde então, ao julgamento do recurso principal admitido.
Mediante o v. acórdão de fls. 718/745, a Eg. 1ª Turma deu parcial provimento ao recurso de revista interposto da Reclamada para, afastando a confissão ficta, determinar que seja apurada a jornada do Reclamante considerando o conjunto probatório trazido aos autos. Eis a ementa da referida decisão:
PROVA ILÍCITA. *E-MAIL* CORPORATIVO. JUSTA CAUSA. DIVULGAÇÃO DE MATERIAL PORNOGRÁFICO.
1. Os sacrossantos direitos do cidadão à privacidade e ao sigilo de correspondência, constitucionalmente assegurados, concernem à comunicação estritamente pessoal, ainda que virtual (*e-mail* particular). Assim, apenas o *e-mail* pessoal ou particular do empregado, socorrendo-se de provedor próprio, desfruta da proteção constitucional e legal de inviolabilidade.
2. Solução diversa impõe-se em se tratando do chamado *e-mail* corporativo, instrumento de comunicação virtual mediante o qual o empregado louva-se de terminal de computador e de provedor da empresa, bem assim do próprio endereço eletrônico que lhe é disponibilizado igualmente pela empresa. Destina-se este a que nele trafeguem mensagens de cunho estritamente profissional. Em princípio, é de uso corporativo, salvo consentimento do empregador. Ostenta, pois, natureza jurídica equivalente à de uma ferramenta de trabalho proporcionada pelo empregador ao empregado para a consecução do serviço.
3. A estreita e cada vez mais intensa vinculação que pas-

sou a existir, de uns tempos a esta parte, entre Internet e/ou correspondência eletrônica e justa causa e/ou crime exige muita parcimônia dos órgãos jurisdicionais na qualificação da ilicitude da prova referente ao desvio de finalidade na utilização dessa tecnologia, tomando-se em conta, inclusive, o princípio da proporcionalidade e, pois, os diversos valores jurídicos tutelados pela lei e pela Constituição Federal. A experiência subministrada ao magistrado pela observação do que ordinariamente acontece revela que, notadamente o *e-mail* corporativo, não raro sofre acentuado desvio de finalidade, mediante a utilização abusiva ou ilegal, de que é exemplo o envio de fotos pornográficas. Constitui, assim, em última análise, expediente pelo qual o empregado pode provocar expressivo prejuízo ao empregador.

4. Se se cuida de *e-mail* corporativo, declaradamente destinado somente para assuntos e matérias afetas ao serviço, o que está em jogo, antes de tudo, é o exercício do direito de propriedade do empregador sobre o computador capaz de acessar a Internet e sobre o próprio provedor. Insta ter presente também a responsabilidade do empregador, perante terceiros, pelos atos de seus empregados em serviço (Código Civil, art. 932, inc. III), bem como que está em xeque o direito à imagem do empregador, igualmente merecedor de tutela constitucional. Sobretudo, imperativo considerar que o empregado, ao receber uma caixa de *e-mail* de seu empregador para uso corporativo, mediante ciência prévia de que nele somente podem transitar mensagens profissionais, não tem razoável expectativa de privacidade quanto a esta, como se vem entendendo no Direito Comparado (EUA e Reino Unido).

5. Pode o empregador monitorar e rastrear a atividade do empregado no ambiente de trabalho, em *e-mail* corporativo, isto é, checar suas mensagens, tanto do ponto de vista formal quanto sob o ângulo material ou de conteúdo. Não é ilícita a prova assim obtida, visando a demonstrar justa causa para a despedida decorrente do envio de material pornográfico a colega de trabalho. Inexistência de afronta ao art. 5º, incisos X, XII e LVI, da Constituição Federal.

6. Agravo de Instrumento do Reclamante a que se nega provimento."

Vale a anotação de Renato Ópice Blum e Juliana Canha Abrusio:

"Nos Estados Unidos e em grande parte da Europa, a legislação permite o monitoramento desde que o funcionário seja avisado sobre o procedimento. Essa conduta visa quebrar eventual expectativa de privacidade (CF, art.5º, X). No Brasil, essa premissa é idêntica e também deve ser adotada e formalizada em contratos, políticas de segurança e regulamentos, além do aviso ostensivo na tela dos computadores utilizados pelo *staff*. As justificativas legais também se concentram em três pontos: o sistema pertence à empresa (direito de propriedade), a companhia é responsável pelos atos de seus funcionários (CC, art. 1.521, III), e o poder de direção do empregador (organização, controle e disciplina, previsto na CLT[522]

13.3 Terceirização dos processos informatizados?

A terceirização, que os aficionados pela utilização de termos alienígenas preferem chamar de *outsourcing*, consiste essencialmente em transmitir a outrem, pessoa natural ou jurídica, o exercício de certa tarefa, normalmente com vistas à redução de custos ou buscando profissionais com maior *expertise* em dado procedimento.

Será possível que o registrador "terceirize" parte de suas atividades? Bem, tenho como inarredável a conclusão de que a atividade-fim do registrador, que é a qualificação registral-imobiliária, só pode ser exercida pelo respectivo profissional aprovado em concurso público, na forma do artigo 236 da Constituição Federal, pessoalmente ou por seus prepostos, mas não por pessoas estranhas ao quadro funcional da serventia, nem mesmo que se imputem à responsabilidade do ofício os atos praticados por esses terceiros[523]. Não tenho como concordar com atribuir-se a terceiros, por exemplo, a confec-

---

[522] BLUM, Renato Ópice; ABRUSIO, Juliana Canha. "Empregados devem ser avisados que serão monitorados". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 162.

[523] É por isso que sou contrário, inclusive, ao registrador justificar suas qualificações com base em "pareceres" de "consultorias" que ele mantenha. Penso que é possível até citá-las como mais um fundamento para a qualificação, mas acomodar-se a buscar solução para suas dúvidas em um escritório de consultoria não me parece consentâneo com a natureza jurídica de profissional do direito que reveste a atividade notarial e registral.

ção dos indicadores pessoal e real, salvo através da atuação das associações de classe dos próprios registradores.

Mesmo na hipótese de contratação de serviços de *back-up*, com manutenção de *servidores espelho*, com vistas à diminuição dos custos relativos às cópias da segurança, penso que o ideal seria que as próprias associações de classe os mantivessem. Isso para preservar o acesso indevido a esses dados, além de outras questões atinentes à segurança.

13.4 *E-learning*

Mais um termo em inglês que é usado, mais frequentemente do que simplesmente dizer "ensino pela Internet". O desenvolvimento da Internet aumentou a utilização de ferramentas de estudo à distância, como o *e-mail, chatrooms*, videoconferência, multimídia, fóruns virtuais de debate, *e-groups* etc. Isto cria uma imensa e nova arena para o aperfeiçoamento dos notários e registradores, minimizando sobremaneira a necessidade de deslocamentos físicos para frequentar cursos de especialização e de atualização.

Na verdade, tenho para mim que nada substitui o contato com os colegas, a enriquecedora troca de ideias presencial. Mas a reconhecida dificuldade atual de efetuar grandes deslocamentos, diante das exigências modernas e a gritante exiguidade de tempo faz com que o *e-learning* seja uma ferramenta extremamente útil, não devendo, contudo, ser abandonados os encontros presenciais, que podem ficar menos frequentes, mas não deixar de existir.

Assim, os registradores do século XXI, diante da avalanche de responsabilidades que lhes é imposta e a necessidade de estudo diuturno para atender a contento às suas responsabilidades, têm à disposição estas ferramentas para realizar constantes atualizações pela via dos cursos virtuais, tornando mais viável a criação de uma, digamos, "Escola Superior do Registro de Imóveis". E, é claro, deverá fazer parte da grade curricular módulo específico para o estudo da aplicação da informática ao registro de imóveis, ou do "registro eletrônico".

13.5 Cuidados na contratação de empresas de tecnologia

A informatização dos cartórios e dos seus procedimentos passa pela contratação de empresas especializadas na área. Como é da experiência ordinária da maioria das pessoas que já precisaram se valer desse tipo de serviço, uma má contratação pode significar o inferno na terra para o registrador imobiliário.

Patricia Peck Pinheiro[524] traça algumas advertências importantes para que o relacionamento com a empresa de tecnologia possa ser produtivo, minimizando os aborrecimentos e os riscos para o contratante.

É preciso definir qual o objeto do contrato com precisão. Será um contrato de desenvolvimento de *software*? Estão previstas cláusulas sobre manutenção e atualização desses programas de computador? Quem será o proprietário do código-fonte?

Se houver também contratação de hosting, ou hospedagem eletrônica com locação de parte do servidor para distribuição de conteúdos e serviços pela rede, o contrato tem cláusula prevendo se as informações estarão disponíveis sempre? Há cláusula de *backup* das informações?

Há cláusulas tratando da questão da segurança? Se houver vazamento, de quem será a responsabilidade? Será contratado seguro? E se houver necessidade de migração de dados?

Há cláusula tratando das questões atinentes à privacidade e ao acesso às informações? O registrador poderá solicitar alterações no seu sistema ou terá que sujeitar-se a um *software* único, comercializado para todos os clientes?

Como será feito o atendimento pela empresa, caso o registrador necessite de algo? Ela enviará um técnico presencialmente à serventia, ou o atendimento será remoto? Qual o prazo para atender às demandas do registrador?

Talvez o leitor consiga pensar ainda em outras questões

---

[524] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital.** 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 327.

importantes e – por vezes – espinhosas, no relacionamento com as empresas de tecnologia. Fica aqui consignada, então, a importância de o registrador tomar todas as cautelas quando da contratação, já que, em grande medida, poderá ficar refém da empresa, notadamente se não for convencionado que o registrador é o dono do código-fonte do *software*.

13.6 O domínio "cartorio.com"

Conforme já referido neste trabalho, e consoante a lição de Leonardo Netto Parentoni, *domínio* é

> "... é o endereço eletrônico de uma página disponibilizada na rede mundial de computadores. É composto por uma determinada expressão, designativa do titular do domínio, acrescida de duas siglas. A primeira destas indica o tipo de atividade exercida pelo titular do domínio (*.adv* para advogados,.*gov* para instituições governamentais,.com para atividades empresárias, etc.); a segunda refere-se ao país em que é mantido o site (*.br* para o Brasil,.*pt* para Portugal,.*it* para a Itália,.*es* para a Espanha, etc.)"[525].

Nesse campo é importante lembrar a prática, adotada por alguns, de registrar nomes de domínio conhecidos com o intuito de explorá-los comercialmente, ou até mesmo para prejudicar outras pessoas, em uma verdadeira usurpação de domínios eletrônicos.

Essa prática ficou conhecida nos Estados Unidos como *cybersquatting*, e Leonardo Netto Parentoni noticia que a jurisprudência estadunidense a considera desleal e ilícita de forma maciça. Aliás, naquele país já há inclusive legislação coibindo a prática, consubstanciada no ACPA (*Anticybersquatting Consumer Protection Act*).

Ricardo L. Lorenzeti assevera que

---

[525] PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009, p. 168.

"... pode-se registrar um nome de domínio com o conhecimento da existência de uma marca notória e com o propósito de tomar o seu lugar no meio da Internet, a fim de, logo a seguir, negociar os respectivos direitos com os titulares da marca. Essa atividade é, para muito *cibersquatters*, uma profissão, tendo em vista que possuem inúmeros registros de nome de domínio"[526].

Entre nós, embora a prática não tenha previsão legal expressa, proibindo-a, parece não haver dificuldade em enquadrá-la como *abuso de direito*, teoria já consagrada em nosso sistema jurídico.

Por isso, considerando que a atividade notarial e registral é pública, mas delegada a particulares aprovados em concurso público, nos termos do artigo 236 da Constituição Federal, e considerando ainda que a palavra "cartório" é tradicionalmente associada a estas atividades, tenho para mim que outros atores sociais não podem registrar e utilizar nomes de domínio contendo a palavra *cartório*, o que poderia levar os usuários a engano, por acharem que tal domínio estaria ligado aos notários e registradores.

Sobre esse tema é expressa a lei argentina, segundo noticia Ricardo L. Lorenzeti, no sentido de que o sistema NIC-Argentina "não admite o registro de nomes de domínio que possam dar azo à confusão com as denominações de órgãos e entidades do setor público"[527].

13.7 Sítios na Internet

A nova realidade impõe que os notários e registradores mantenham suas páginas institucionais na Internet. É claro que isso envolve um custo com o qual nem todos os pequenos cartórios podem arcar. A meu aviso, merece uma reflexão mais aprofundada por parte dos notários e registradores

---

[526] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 224.
[527] Idem, p. 223.

como possibilidade para solucionar esse problema, se as Associações de Classe disponibilizassem um serviço "comum", em que (notários e registradores) pudessem direcionar os utentes dos serviços e manter um serviço de postagem e talvez até mesmo de consultas.

De todo modo, tais páginas devem ser construídas tendo como objetivo maior bem esclarecer os usuários do serviço, com possibilidade de consulta a andamento de títulos, por exemplo, e as informações acerca das dificuldades mais comuns encontradas para o registro de um título.

Deve-se buscar um visual leve e moderno, com carregamento rápido e interface agradável, evitando logomarcas, desenhos e coisas do gênero, que deixem a tela pesada e cansativa, contribuindo para dificultar, também, a compreensão do usuário.

Preferencialmente, deve-se utilizar apenas um tipo de fonte, ou no máximo dois, com bom equilíbrio entre as cores usadas na página, sendo recomendável que as páginas tenham textos sintéticos e não exijam rolagens.

14

O registro eletrônico de imóveis

"Você me acha um homem lido, instruído?
"Com certeza", respondeu Zi-gong. "Não é?"
"De jeito nenhum", replicou Confúcio.
"Simplesmente consegui achar o fio da meada."
Confúcio[528]

De maneira geral, "os operadores do direito suspeitam que está ocorrendo um terremoto que afeta o solo sobre o qual estamos parados"[529]. É fato incontestável que as novas realidades jurídico-sociais geradas pela "revolução da informação" estão a exigir um novo perfil dos registradores imobiliários para o século XXI. Assim como os demais profissionais do direito, fazendo eco às palavras de Patricia Peck Pinheiro, o novo registrador,

> "Em sua formação, passa a ser importante saber dominar as novas ferramentas e novas tecnologias à disposição, estudar as interrelações comerciais e pessoais que ocorrem na Internet e nas novas mídias interativas como celular, TV digital e outras, além de ser essencial que tenha conhecimento global de todas as disciplinas do Direito Digital, com suas novas linguagens, terminologias e códigos"[530].

Vivemos uma revolução, como aduz Vladimir Aras, na qual

> "A distinção das pessoas na sociedade digital não se fará pelo poderio econômico, mas sim pela posse da informação e ainda pela capacidade de buscá-la nos seus

---

[528] CASTELLS, Manuel. "A sociedade em rede". In: **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. V. 1. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009, p. 39.
[529] LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004, p. 29.
[530] PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 342.

repositórios e de identificar o que seja de qualidade, em meio a tantos 'dados-lixo', bem como pela ciência das formas de utilização eficiente dessas informações. Nesse contexto, cresce em importância a noção de interdisciplinaridade. Qualquer profissional que pretenda ser bem-sucedido, qualquer empresa ou empreendimento que busque o êxito, deverá estar na rede e cercar-se de conhecimento e especialistas em diversos campos, a fim de que se tornem visíveis e alcançáveis os horizontes desse mar cibernético"[531].

As novas demandas da sociedade da informação exigem estratégias jurídicas adaptadas a elas. Essas novas estratégias são mesmo condição de sobrevivência dos vários profissionais do direito, e dentre eles, sem dúvida, o registrador imobiliário. A informatização acaba inevitavelmente trazendo mudanças nos procedimentos, gerando a necessidade de mudarmos, também, nossa forma de pensar o direito.

Fabiele Behrens é do mesmo sentir, averbando que

> "A revolução tecnológica gerou a entrada da sociedade na era digital provocando grandes transformações na economia e nas formas de comunicações e de relações humanas. Face a este desenvolvimento os mais diversos segmentos econômicos e sociais vêm sendo desafiados a adaptar-se e reestruturar conceitos e princípios diante das dinâmicas inovações concretizadas por meio dos mais diversos métodos tecnológicos. Esses processos tecnológicos têm provocado reações nas pessoas, profissionais e empresas na busca de compatibilidade com o novo meio"[532].

Além disso, os sistemas informatizados sempre terão um componente de insegurança. Mesmo as técnicas atuais de criptografia assimétrica não são imunes a falhas de segurança. Fabiele Behrens aduz que

---

[531] ARAS, Vladimir. "Analfabetos tecnológicos são os náufragos do futuro". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 122.
[532] BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos**. Curitiba: Juruá, 2007, p. 17.

> "O método de criptografia assimétrica é considerado um dos melhores sistemas de segurança, em virtude de a chave privada ser de conhecimento apenas do seu titular e da autoridade certificadora que a emitiu. Porém, não se pode deixar de lado que sempre há a possibilidade da quebra de um sistema criptográfico [...]. A vantagem do assimétrico é que para sua quebra há a necessidade de se arcar com um alto custo, bem como, com um elevado tempo. Essas dificuldades tornam "quase" impossíveis a execução de qualquer forma de interceptação e leitura dos documentos criptografados"[533].

Está se tornando um lugar comum nos últimos tempos afirmar que, com o advento de novas tecnologias, o registro de imóveis tornou-se obsoleto, de sorte que poderia ser substituído a contento por *softwares*, operados, no mais das vezes, pelas Municipalidades, que se encarregariam de "arquivar" os "contratos de venda e compra". Bem, afirmações desse jaez demonstram total desconhecimento da matéria, tornando até mesmo difícil realizar um debate com a profundidade técnico-teórica minimamente indispensável.

O registro de imóveis não é um "arquivão", se me permitem o uso de uma expressão coloquial como essa. Para muito além de meramente recepcionar e arquivar "contratos de compra e venda", cabe ao registrador imobiliário a crucial tarefa de "qualificar" os títulos que lhe são apresentados, pretendendo promover mudanças jurídico-reais nos direitos inscritos em seus álbuns. É dizer: o registrador realiza tarefa de natureza intelectual, perscrutando os títulos confeccionados pelos mais diversos atores sociais, para conferir se estes foram feitos com obediência aos comandos imperativos oriundos do sistema jurídico vigente.

Para tanto, o registrador precisa dominar vastos campos do saber jurídico. Seus misteres, que não se resumem a "contratos de compra e venda", passam pelos tradicionais negócios jurídicos civilistas, como a venda e compra (claro!),

---

[533] Idem, p. 42.

doações, permutas, dações em pagamento, avançando por questões tratadas no âmbito do Judiciário, como sucessões *causa mortis*, separações e divórcios, ações de divisão, usucapião, desapropriação, penhoras, arrestos, sequestros, arrematações, adjudicações, indisponibilidades e bloqueio de bens, e diversas outras circunstâncias advindas tanto da jurisdição contenciosa como da jurisdição voluntária.

Percorre o registrador o âmbito de complexas questões – muito atuais – de direito ambiental, administrativo, tributário, urbanístico, chegando até a problemas advindos de regularização fundiária, georreferenciamento de imóveis rurais etc.

Lida com questões relativas à Justiça do Trabalho, falências, parcelamento do solo, incorporações e condomínios, e um sem número de problemas casuísticos que batem às portas dos registros imobiliários todos os dias.

É que, muito embora alguns bens mobiliários tenham valor superior aos ativos imobiliários, o fato é que a propriedade imobiliária ainda tem – e terá por muito tempo – um lugar especial no patrimônio das pessoas e das empresas, na produção e na circulação de riquezas do país, o que reclama regulamentação e órgãos realmente eficazes no controle da constituição, declaração, modificação, transmissão e extinção dos direitos reais imobiliários.

Se nossa Carta Maior consagra o direito de propriedade, mas exige que se cumpra a função social da propriedade, não é exagero afirmar que o registro de imóveis faz as vezes de *longa manus* da função social da propriedade imobiliária, na exata medida em que a propriedade mantida na clandestinidade, no oculto, não está cumprindo com tal função.

O registro de imóveis, operado por profissionais do direito capacitados para tanto, constitui-se em segura fonte de informações para aparelhar o Poder Público, fornecendo-lhe o conhecimento necessário para formular políticas públicas. Serve às necessidades do Ministério Público, auxiliando-o no controle de questões urbanísticas e ambientais. É importante instrumento inclusive para rastrear crimes e lavagem de dinheiro.

Será que tudo o que se espera do registro imobiliário poderia ser realizado de forma melhor do que atualmente, caso prevalecesse a insossa sugestão de transformá-lo em um "arquivão" das Prefeituras, sob o ainda mais insosso argumento de que elas já mantém cadastros fiscais, como se estivéssemos aqui falando da mesma coisa?

É verdade que a aceleração das mudanças que estamos vivenciando causa uma desorientação nas pessoas, nos negócios, nas comunidades e nos governos.

Em **Criando uma nova civilização**[534], Alvin e Heide Toffler defendem que estamos vivenciando uma "terceira onda" na história da humanidade. A "primeira onda" teria sido a revolução agrícola, que a partir de mais ou menos dez mil anos atrás assentou as populações, pondo fim às migrações, permitindo o surgimento de cidades e sociedades organizadas.

A "segunda onda" foi a revolução industrial, a partir do século XVII, que gerou uma urbanização maciça e, de modo geral, criou a sociedade com a qual estávamos familiarizados antes do choque da "terceira onda", que é a "revolução da informação". Essa revolução está criando, como dizem os autores e como todos nós percebemos intuitivamente, uma nova sociedade, com uma nova moral, uma nova família, novos rumos na comunidade e nos governos. Por isso afirmam eles que

> "Uma nova civilização está emergindo em nossas vidas, e os cegos – que existem em toda parte – estão tentado suprimi-la. Essa nova civilização traz consigo novos estilos de família; maneiras diferentes de trabalhar, amar e viver; uma nova economia; novos conflitos políticos; e acima de tudo uma consciência modificada. A humanidade se depara com um salto importante à frente. Defronta-se com a mais profunda convulsão social e reestruturação criativa de todos os tempos"[535].

Essa "convulsão social" e "reestruturação criativa" não

---

[534] TOFFLER, Alvin; TOFFLER, Heide. **Criando uma nova civilização**. São Paulo: Record, 2009.
[535] Idem, p. 19.

tem sido tranquila para muitos, que tem enfrentando uma verdadeira desintegração da personalidade, lotando os consultórios dos psicoterapeutas, gerando os mais variados "gurus", cultos e seitas, que surgem às dezenas todos os anos. Todos esses conflitos, afirmam os autores, se refletem em nosso trabalho, vida familiar, atitudes sexuais e moralidade pessoal[536].

Em grande medida, segundo eles, isso ocorre porque ainda somos basicamente pessoas da "segunda onda" lutando contra o soerguimento da "terceira onda". Lutamos para manter o *status quo*, e nos assustamos com as mudanças, porque elas atentam contra nossas primitivas necessidades de segurança e previsibilidade.

Em reflexão que guarda similaridade com as "ondas" de Toffler, Manuel Castells diz que

> "... cada modo de desenvolvimento é definido pelo elemento fundamental à promoção da produtividade no processo produtivo. Assim, no modo agrário de desenvolvimento, a fonte do incremento de excedente resulta dos aumentos quantitativos da mão-de-obra e dos recursos naturais (em particular a terra) no processo produtivo, bem como da dotação natural desses recursos. No modo de desenvolvimento industrial, a principal fonte de produtividade reside na introdução de novas fontes de energia e na capacidade de descentralização do uso de energia ao longo dos processos produtivo e de circulação. No novo modo informacional de desenvolvimento, a fonte de produtividade acha-se na tecnologia de geração de conhecimentos, de processamento da informação e de comunicação de símbolos"[537].

Mas como a "terceira onda" se reflete no registro imobiliário? Ora, se a "primeira onda" foi simbolizada pela enxada, a "segunda onda" pela linha de montagem, e a "terceira onda" pelo computador[538], estariam os registradores condenados ao

---

[536] Idem, p.27.
[537] CASTELLS, Manuel. "A sociedade em rede". In: **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. V. 1. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009, p. 53.
[538] TOFFLER, Alvin; TOFFLER, Heide. **Criando uma nova civilização**. São Paulo: Record, 2009, p. 35.

desaparecimento, agora que contamos com a Internet, provedores, bancos de dados informatizados, certificados e assinaturas digitais, para instrumentar os negócios jurídicos?

Parece que é justamente o contrário!

Dizem os autores, ao lembrar que o mundo não é homogêneo, havendo países que na verdade ainda estão vivendo a primeira onda, e outros que se mantêm na segunda onda:

> "Nesse mundo tripartido, o setor da *primeira onda* fornece recursos agrícolas e minerais, o setor da *segunda onda* supre a mão-de-obra barata e responde pela produção em massa, e o setor em rápida expansão da *terceira onda* avança para a supremacia baseado em novos métodos com os quais cria e explora o conhecimento"[539].

De fato, como lembra Rodrigo D´Almeida Bertozzi,

> "Informação e conhecimento codificados digitalmente estão substituindo capital, terra e energia como força motriz da transformação. Segundo Henrique Meirelles, presidente do BankBoston, entramos na era da informação em janeiro de 1992 quando, em Wall Street, as ações da Microsoft sobrepujaram em preço as ações da General Motors, empresa com um patrimônio 60 vezes maior"[540].

Mas essa exploração do conhecimento exige cada vez mais profissionais especializados e qualificados para lidar com as rápidas mudanças e com as exigências da sociedade da informação, o que tem, por óbvio, claras implicações no direito.

Por mais que se diga que o direito não corresponde com a velocidade necessária aos novos reclamos sociais, ouso afirmar que o sistema jurídico tem garantido a sobrevivência, manutenção e desenvolvimento da sociedade. Os fanáticos da "hiper-velocidade" precisam ser alertados que cautela, moderação, ponderação, investigação cuidadosa

---

[539] Idem, Ibidem.

[540] BERTOZZI, Rodrigo D´Almeida. "Como ter uma excelente página jurídica na internet". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: o direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 193.

são valores que devem ser sempre cultivados. E essa tarefa é realizada pelo direito.

Não vou nesse momento realizar longas digressões de filosofia ou teoria geral do direito, mas tenho que o sistema jurídico é uma conquista preciosa da humanidade e não pode afoitamente ser sacrificado em nome da "velocidade" das mudanças, ainda que alguns ajustes tenham que ser feitos para melhor se inserir na nova realidade social.

Bem, hodiernamente "toda função que seja tão repetitiva e simples que possa ser executada sem pensar é, eventualmente, candidata à robotização"[541]. Será que o registro de imóveis se enquadraria na classe das atividades que "podem ser executadas sem pensar"? Atividade "simples e repetitiva"?

Será que o registro imobiliário, como de resto todas as atividades jurídicas, pode ser reduzido a um procedimento meramente cartesiano, de lógica formal pura, sem atender a critérios axiológicos, teleológicos e sociológicos? Sem atentar para os princípios constitucionais que norteiam e informam aquilo que chamamos de "nossa sociedade"? Só quem não conhece uma vírgula sequer sobre a atividade registral-imobiliária, com suas complexas interações em todas as áreas do direito, poderia imaginar tal estapafurdice.

Os autores da obra anteriormente referida justamente afirmam que a nova "sociedade da informação" ou "sociedade digital", como tem sido chamada, é justamente aquela da prevalência dos trabalhos de natureza intelectual. Para usar expressões dos autores, o registro de imóveis não é mero *hardware* (maquinaria, ferramentas, equipamentos), mas sim *software*.

Percebam que a lição de Manuel Castells, citada acima, diz que o desenvolvimento da sociedade informacional se baseia na "geração" de conhecimento. Quem constrói o conhecimento senão o ser humano? Quem constrói o conhecimento jurídico, senão o juiz, o advogado, o promotor de justiça, o professor, o doutrinador, e certamente o notário e o registrador?

---

[541] TOFFLER, Alvin; TOFFLER, Heide. **Criando uma nova civilização**. São Paulo: Record, 2009, p. 71.

E diz mais Castells: "conhecimento e informação são elementos cruciais em todos os modos de desenvolvimento, visto que o processo produtivo sempre se baseia em algum grau de conhecimento e no processo de informação". Contudo, prossegue ele, "o que é específico ao modo informacional de desenvolvimento é a ação de conhecimento sobre os próprios conhecimentos como principal fonte de produtividade"[542].

Nada poderia ser mais aplicável ao direito.

As imensas expectativas depositadas no registro imobiliário só podem ser atendidas a contento por profissionais qualificados e selecionados, como tem ocorrido no Estado de São Paulo, através de rigorosos concursos públicos, e como, aliás, previsto atualmente na legislação de regência. E principalmente: independentes, livres da ingerência e pressão de quem quer que seja. De suas decisões, concedendo ou denegando o acesso ao fólio real, devem caber exclusivamente os recursos previstos em lei aos órgãos judiciários competentes. Com tal desiderato, a independência deve ser também econômica – devemos reconhecer isso sem hipocrisia nem demagogia.

Parece que no Brasil, no que diz respeito ao registro imobiliário, ocorre um fenômeno que costumamos imputar aos casais que se separam, na clássica situação em que afirmamos "ele só deu valor a ela depois que a perdeu" (ou vice-versa). Será necessário que se estabeleça o caos e a desorganização no controle da propriedade para que a sociedade sinta saudades dos velhos tempos em que o cartório de registro de imóveis estava ali na esquina? Será necessário perder para dar valor?

É curioso, aliás, que se discuta isso no Brasil, enquanto os países do Leste Europeu, a Rússia e até mesmo a China estão implantando ou já implantaram sistemas registrais com modelos parecidos com o nosso, que de resto segue o modelo de países como Espanha e Alemanha. A bem da verdade, a

---

[542] CASTELLS, Manuel. "A sociedade em rede". In: **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. V. 1. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009, p. 54.

única das grandes economias que não tem ou não está montando um sistema registral eficiente é a norte-americana. Desnecessário lembrar que o setor imobiliário norte-americano é justamente o responsável, com suas hipotecas *subprime*, pela maior crise do capitalismo desde a grande depressão.

Por isso, computadores cada vez mais potentes, certificação e assinatura digital, Internet, entre outros, são muito bem-vindos para auxiliar a atividade dos registros imobiliários, mas nunca poderão substituir a atribuição por excelência desses profissionais, que é "pensar", conferindo documentos que pretendem produzir mudanças jurídico-reais, subsumindo-os ao ordenamento vigente, vigiando, nesse aspecto, o cumprimento da função social da propriedade. Como nunca poderão substituir juízes, advogados, promotores de justiça ou delegados de polícia.

A ideia de utilização de formas de controle social informatizadas já não é mais obra de autores de ficção científica. Há diversas pesquisas voltadas para o controle cibernético da sociedade, e já fiz referência alhures a autores que defendem até mesmo que *softwares* poderão substituir as leis. Tulio Vianna chama a atenção, por exemplo, que

> "... uma aplicação prática da cibernética bastante difundida atualmente é a Inteligência Artificial (IA), que busca simular em sistemas computacionais o raciocínio humano. Também nas áreas de automação e robótica a cibernética tem se demonstrado como uma ciência de utilidade incontestável. Se, por um lado, o uso da cibernética como instrumento para o aperfeiçoamento de sistemas informatizados é louvável, o seu emprego como técnica de controle de seres humanos surge como ameaçadora arma a ser utilizada por regimes autoritários [...]"[543].

As atividades jurídicas são intelectuais por natureza, e amoldam-se à perfeição aos novos valores emergentes da

---

[543] VIANNA, Tulio. "Penas restritivas de liberdade ou de privacidade?" In: **Internet legal**. O direito na tecnologia da informação (Org. Omar Kaminski). 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009, p. 128.

"sociedade digital", muito embora não se descure que, como adverte Manuel Castells, nesta nossa nova sociedade da informação, haja necessidade constante de que os atores do mundo do direito atentem para o desenvolvimento tecnológico para alcançar acúmulo de conhecimento e saibam lidar com maiores níveis de complexidade do processo de informação[544]. O direito, aliás, é citado nominalmente por Alvin e Heidi Toffler[545] como um dos bens intangíveis que estão na base da nova realidade social.

Fica a esperança de que haja um pouco menos de açodamento e mais reflexão e pesquisa antes de se decretar a obsolescência do registro imobiliário. E aos registradores imobiliários, vale a observação bem-humorada de Ricardo Dip, de que não nos adianta "acusar a infestação de demônios nos meandros dos recursos informáticos – o diabinho oculto de cada *bit*"[546], porque, como prossegue o mesmo autor, citando Arnaud Belleil, "o gênio das tecnologias ameaçadoras para a vida privada saiu da lâmpada, não será possível voltar a enfiá-lo lá dentro. Teremos de viver com ele ao longo de todo o século XXI"[547].

Manuel Castells bem aponta que "a história da vida, como a vejo, é uma série de situações estáveis, pontuadas em intervalos raros por eventos importantes que ocorrem com grande rapidez e ajudam a estabelecer a próxima era estável"[548].

A introdução do "registro eletrônico" é um evento importante que provavelmente encerrará a era estável que o registro de imóveis teve com os seus atuais suportes, mas, se bem vencida a implantação e as etapas de migração e adaptação aos novos sistemas, inaugurará, sem dúvida, a próxima "era estável" do registro imobiliário brasileiro.

---

[544] CASTELLS, Manuel. "A sociedade em rede". In: **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. V. 1. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009, p. 54.
[545] TOFFLER, Alvin; TOFFLER, Heide. **Criando uma nova civilização**. São Paulo: Record, 2009, p. 89.
[546] DIP, Ricardo Henry Marques. "Base de dados, registro informático e o acesso à informação registral versus direito à privacidade". *Revista de Direito Imobiliário nº 63*. São Paulo: RT, jul-dez. 2007, p. 114.
[547] Idem, ibidem.
[548] CASTELLS, Manuel. "A sociedade em rede". In: **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. V. 1. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009, p. 67.

Referências Bibliográficas

ALMEIDA, André Augusto Lins da Costa. "A propaganda eleitoral na Internet". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registos**. Coimbra: Almedina, 1966.

ALMEIDA, Fabio Portela Lopes de. "Leis e projetos sob perspectiva da lesão ao patrimônio". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

ALMEIDA Filho, José Carlos de Araújo. **Processo eletrônico e teoria geral do processo eletrônico**. 2ª ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Forense, 2008.

ALVIM, Agostinho. **Da inexecução das obrigações e suas consequências.** São Paulo: Editora Jurídica e Universitária, 1965.

ALVIM, J.E. Carreira; CABRAL Junior, Silvério Luiz Nery. **Processo judicial eletrônico**: Comentários à Lei 11.419/06. Curitiba: Juruá, 2008.

ANDREASSA Junior, Gilberto. "A responsabilidade civil pela perda de uma chance no direito brasileiro". *Revista de Direito Privado nº 40*, out-dez 2009. São Paulo: RT, 2009.

ARAS, Vladimir. "Analfabetos tecnológicos são os náufragos do futuro". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

ASCENSÃO, José Oliveira. **Direito Civil**: reais. 5ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

AZEVEDO, Filadelfo. **Registros Públicos**. Lei nº 4.827 de 7 de fevereiro de 1924 (Comentário e Desenvolvimento). Rio de Janeiro, Litho-Typo Fluminense, 1924.

BEHRENS, Fabiele. **Assinatura eletrônica e negócios jurídicos**. Curitiba: Juruá, 2007.

BERTOZZI, Rodrigo D´Almeida. "Como ter uma excelente página jurídica na Internet". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

BLUM, Renato Ópice; ABRUSIO, Juliana Canha. "Empregados devem ser avisados que serão monitorados". In: KAMINSKI, Omar (Org.)

Internet legal: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

BRAGA, Fernando Urioste. **Derecho de la información**. Buenos Aires: Euros Editores, 2008.

BRANDELLI, Leonardo. "A função econômica e social do Registro de Imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil". In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.) **Direito civil e registro de imóveis**. São Paulo: Método, 2007.

CALIXO, Marcelo Junqueiro. **A culpa na responsabilidade civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

CARNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Buenos Aires: Astrea, 2001.

CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

CARVALHO, Paulo de Barros. **Direito tributário**: fundamentos jurídicos da incidência. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

CASTANHEIRA, Eduardo Sócrates Castanheira. "A importância da classificação tradicional das ações e o registro de imóveis". *Revista de Direito Imobiliário 49*, jul-dez. 2000. São Paulo: RT, 2000.

CASTELLS, Manuel. "A sociedade em rede". In: **A era da informação**: economia, sociedade e cultura. V. 1. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

CLEMENTINO, Edilberto Barbosa. **Processo judicial eletrônico**. Curitiba: Juruá, 2008.

DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. **Sistema de derecho civil**: Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral. 6ª ed. Madrid: Editorial Tecnos, 1998.

DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico**. V. 2. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

_____. **Sistemas de registro de imóveis**. 6ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006.

_____. **Curso de direito civil brasileiro**. V. 2. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

DINIZ, Souza. **Código Civil suiço e Código Federal suiço das obrigações.** Rio de Janeiro: Record, 1961.

DIP, Ricardo. "Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica". *Revista de Direito Imobiliário 54/33*. São Paulo: RT, jan.-jun. 2003.

_____. "Base de dados, registro informático e o acesso à informação registral versus direito à privacidade". *Revista de Direito Imobiliário nº 63*. São Paulo: RT, jul-dez. 2007

_____. "TV Justiça entrevista Ricardo Dip sobre a segurança jurídica do registro de imóveis". Disponível em <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel686a.asp>. Acesso em 10.12.2009.

_____. "Certidões integrais do registro imobiliário: da prevalência do meio reprográfico". *Revista de Direito Imobiliário nº 21*, jan-jun 1988. São Paulo: RT, 1988.

ELIAS, Paulo Sá. "O documento eletrônico, a criptografia e o direito". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

ENCINAS, Emilio Eiranova. **Código Civil alemán comentado**. Madrid: Marcianl Pons, 1998.

ERPEN, Décio Antonio e PAIVA, João Pedro Lamana. "A autonomia registral e o princípio da concentração". *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol. 49, jul-dez. 2000. Disponível em <www.irib.org.br>. Acesso em 16.01.2009.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. "Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois". *Revista de Direito Imobiliário nº 33,* jan-jun 94. São Paulo: RT, 1994.

GASTALDI, J. Petrelli. **Elementos de economia política**. 17ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

GHERSI, Carlos Alberto. **Teoría general de la reparación de daños**. 3ª ed. Buenos Aires: Astrea, 2003.

GOMES Junior, Luiz Manoel. "A penhora - necessidade de registro - um novo direito real?" *Revista de Direito Privado.* São Paulo: RT, vol. 8, out-dez 2001.

GONZALES, Fernando P. Mendéz. "A função econômica dos sistemas registrais". *Revista de Direito Imobiliário.* São Paulo: RT, vol. 53, jul-dez 2002.

GUARDIOLA, Manuel Amorós. **La teoria de la publicidad registral y su evolución**. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998.

GUEIROS Junior, Nehemias. "Disputas na web podem ser resolvidas em cibertribunais". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

HOESCHL, Hugo Cesar. "A liberdade de expressão e comunicação na Internet". Disponível em <http://www.rau-tu.unicamp.br/nou-rau/softwarelivre/document/?view=149>. Acesso em 25.05.2009.

_____. "O que é 'governo eletrônico'?" In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

JACOMINO, Sergio. "Fraudes imobiliárias, cartórios & burocracia". Disponível em <www.observatoriodoregistro.com.br>. Acesso em 10.12.2009.

_____. "A perspectiva da atividade registral imobiliária diante dos desafios dos novos tempos". Palestra proferida no 25º Encontro Regional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Tiradentes, MG, de 11 a 13 de março de 2010.

KAMINSKI, Omar. "Aspectos jurídicos que envolvem a rede das redes". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

_____. "O código do ciberespaço regula o espaço físico". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

KANT, Immanuel. **À paz perpétua** (Trad. Marco Zingano). Porto Alegre (RS): L&PM, 2008.

LIMA, Ary José de Lima; CHICUTA, Kiotsi; JACOMINO, Sérgio. "Alguns aspectos da qualificação registrária no registro de parcelamento do solo urbano e o Código de Defesa do Consumidor". *Revista de Direito Imobiliário nº 41*, mai-ago/97. Disponível em <http://www.irib.org.br/rdi/rdi41.asp>. Acesso em 10.12.2009.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos.** V. 1. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960.

LORENZETI, Ricardo L. **Comércio eletrônico** (Trad. de Fabiano Menke). São Paulo: RT, 2004.

MANZONI Junior, Ralph. "Países brigam pelo controle da Internet".Disponível em http://idgnow.uol.com.br/internet/2005/10/31/idgnoticia.2006-03-12.8745912865. Acesso em 10.6.2009.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Curso de processo**

civil: processo de conhecimento. 7ª ed. São Paulo: RT, 2008, v. 2.
MARQUES, Albert Lamarca. **Código civil alemán**. Madrid: Marcial Pons, 2008.
MARQUES, Antonio Terêncio G. L. **A prova documental na Internet**. Validade e eficácia do documento eletrônico. 3ª reimp. Curitiba: Juruá, 2008.
MEDEL, Jesús Lopez. "El derecho a la información registral y el derecho constitucional de información". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliário nº 659*. Madrid: J. San José S/A, maio-jun 2000.
MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 27ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2002.
MELO Junior, Regnoberto M. de. **Lei de Registros Públicos comentada**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003.
MELLO, Henrique Ferraz de. "Função social da propriedade e registro de imóveis". In: Nery, Rosa Maria de Andrade (Coord.). **Função do direito privado no atual momento histórico**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.
MENDES, Isabel Pereira. **Código do registo predial anotado e comentado.** 15ª ed. Coimbra: Almedina, 2006.
MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais**. Coimbra: Almedina, 2000.
MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005.
NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código de Processo Civil Comentado**. 10ª ed. São Paulo: RT, 2008.
OLIVEIRA, Manoel Carlos de. "Prática da lei 6.015/73: registro das citações e ações reais ou pessoais reipersecutórias". In: JACOMINO, Sergio (Org.). **Registro de imóveis**: Estudos de direito registral imobiliário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998.
ORTIZ, José Maria Chico Y. **Estudios sobre derecho hipotecário**. 2ª ed. Tomo I. Madrid: Marcial Pons, 1989.
PAIVA, João Pedro Lamana. "A reserva de prioridade e o registro de imóveis". Disponível em <www.lamanapaiva.com.br>. Acesso em 17.02.2010.
PARENTONI, Leonardo Netto. **Documento eletrônico**: aplicação e interpretação pelo Poder Judiciário. Curitiba: Juruá, 2009.
PEREIRA, Marcelo Cardoso. **Direito à intimidade na Internet**. Curitiba: Juruá, 2008.
PINHEIRO, Patricia Peck. **Direito digital**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
PONCIANO, Vera Lucia Feil. **Justiça Federal**: organização, competência, administração e funcionamento. Curitiba: Juruá, 2009.
POZO, Luis Fernández del. "A publicidade Imobiliária no direito mesopotâmico antigo". *Revista de Direito Imobiliário nº 50*, jan-jun 2001. São Paulo: RT, 2001.
RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e registral**. São Paulo: Saraiva, 2009.
___. "Publicidade Registral e direitos da personalidade". *Revista de Direito Imobiliário nº 59*, ano 28, jul-dez. 2005. São Paulo: Editora RT, 2005.
RODRIGUES, Giordani. "A máquina do tempo na web". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.
RODRIGUEZ, Javier de Ângulo. "Uso de las nuevas tecnologias para la protección de datos personales en el registro". *Revista de Direito Imobiliário nº 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

ROSA, Alexandre Morais da. "Existe amante virtual? A pergunta que não quer calar!" In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

ROSENFIELD, Denis Lerrer. **Reflexões sobre o direito à propriedade**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

SCOTTI, Edgardo Augusto. **Aportes al derecho registral argentino.** Avellenada: Editorial Fides, 2002.

SILVA NETO, Amaro Moraes e. "Prolegômenos". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

SILVA, Ulisses da. **Direito imobiliário**. O registro de imóveis e suas atribuições. A nova caminhada. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editora, 2008.

SILVEIRA, Mario Antonio. **Registro de imóveis**: função social e responsabilidades. São Paulo: RCS Editora, 2007.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. "A expedição de certidões pelo registro imobiliário". *Revista de Direito Imobiliário 59*, jul-dez 2005. São Paulo: RT, 2005.

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil** – Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento. 50ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

TOFFLER, Alvin; TOFFLER, Heide. **Criando uma nova civilização**. São Paulo: Record, 2009.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 8ª ed. São Paulo: Atlas, 2008.

VIANNA, Tulio. "Penas restritivas de liberdade ou de privacidade?" In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

VIDONHO JUNIOR, Amadeu dos Anjos. "Reflexões sobre o jurisfilósofo do século XXI". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

VIEIRA, José Ribas. "Direitos à intimidade e à vida privada". In: BENTES, Hilda Helena Soares (Coord.). **Direitos à intimidade e à vida privada**: laboratório de análise de jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Curitiba: Juruá, 2009.

VIEIRA, Sonia Aguiar do Amaral. **Inviolabilidade da vida privada e da intimidade pelos meios eletrônicos**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2002.

VISINTINI, Giovanna. **Tratado de la responsabilidad civil.** Tomo 1 (Trad. Aída Kemelmajer de Carulucci). Buenos Aires: Astrea, 1999.

WACHOWICS, Marcos. "Os elementos que integram a noção jurídica de software". In: KAMINSKI, Omar (Org.) **Internet legal**: O direito na tecnologia da informação. 7ª tiragem. Curitiba: Juruá, 2009.

ISBN 978-85-63600-01-1