

O registrador de imóveis como curador do conhecimento jurídico da propriedade imobiliária

*Luciano Lopes Passarelli**

Li recentemente uma pequena grande obra intitulada “A era da curadoria: o que importa é saber o que importa” (Editora Papirus 7 Mares).

Nela, os autores Mario Sergio Cortella e Gilberto Dimenstein travam um diálogo sobre a educação e o conhecimento nesses “tempos velozes”, e sobre o fato – já bastante conhecido – que o excesso de informação não significa excesso de conhecimento por si só, já que pode, na verdade, significar excesso de confusão.

A ideia é que a informação não pode estar desprovida do contexto, senão não gera conhecimento.

E nesta nossa nova realidade informacional tornam-se necessários “curadores” do conhecimento, que em apertada síntese são aqueles que nos ajudam a percebermos que “o que importa é saber o que importa”. O curador do conhecimento tem e precisa ter uma característica para distingui-lo nesse cipoal informacional da internet: credibilidade. Com esta credibilidade, os curadores do conhecimento irão dizer: “o relevante é isso”.

O diagnóstico deles é que há hoje uma “restrição dos mecanismos de credibilidade informacional”, e que sem essa credibilidade inviabiliza-se a fertilidade que se espera do bom uso da informação. Ao contrário, teremos esterilidade como resultado, e nossa capacidade de agir a partir da informação fica comprometida.

“Precisamos de curadores do conhecimento que nos apontem caminhos seguros” (p.50) e, “se o conhecimento virou commodity, o diamante é a curadoria” (p. 70).

Por fim, refiro sua afirmação de que o “curador é um compartilhador”, pois “ele tem a tarefa de colocar o conhecimento à disposição da comunidade” (p. 72).

Fiquei a pensar que tudo isso descreve à perfeição a atuação do Registrador Imobiliário em sua área de atribuição.

O Registrador de Imóveis é o profissional do Direito a quem cabe justamente dizer que “o que importa quanto ao status juris do imóvel é o que importa”, ou seja, aquilo que ele acolhe nos álbuns registrais.

Ainda que tradicionalmente se diga que só são registráveis atos e negócios jurídicos expressamente previstos em Lei, em “numeros clausus” ou rol fechado (artigo 167, I, da Lei 6.015/73), esta mesma lei prevê a possibilidade de serem averbados os atos que, por qualquer modo, alterem o registro (artigo 246).

Mesmo em tempos do tão falado “princípio da concentração” (Lei 13.097/2015), não se escancararam as portas do Registro para todo e qualquer ato, mas apenas para os que estão ali elencados.

O fato é que é imensa a criatividade do ser humano e, claro, dos operadores do Direito. Por isso sempre novas modalidades de atos e negócios jurídicos – ou formas de expressá-los – batem às portas do Registro pretendendo ingresso nas tábuas reais. E sempre com lastro neste ou naquele texto normativo.

E é em meio ao cipoal legislativo de leis, resoluções, portarias, ordens de serviço, e mais os contratos e atos elaborados pelas partes, nessa confusão informacional legal que o Registrador de Imóveis exerce o seu papel de “curador do conhecimento jurídico sobre a propriedade imobiliária privada” para dizer: de tudo, o que importa é isso. O que é relevante é isso.

E faz isso através da “qualificação registral imobiliária”, para dizer que isto pode acessar o álbum registral e operar uma mutação jurídico-real-imobiliária, ou isto não está apto para operar tal mutação, por não atender aos princípios constitucionais e legais.

E como bom curador faz isso disponibilizando esse conhecimento à comunidade, já que a publicidade é a marca maior do sistema registral.

Acolhe assim, também, os atos que atendem à concretude da função sócio-ambiental-econômica da propriedade imobiliária, fazendo cumprir os valores constitucionais.

Isto porque a função sócio-econômica-ambiental da propriedade imobiliária privada é o “contexto” no qual ela transita.

Com isso, traz para o seio da comunidade segurança jurídica e atendimento da função social. Disponibiliza as informações “que importam” para que os atores sociais possam bem decidir se vão contratar, com quem vão contratar, em que bases irão contratar, e para que os poderes públicos possam formular políticas públicas, porque o registro tem a “credibilidade” necessária para tanto (fé pública e eficácia "erga omnes").

Trazemos, assim, “fertilidade” ao tráfego imobiliário, apontando “caminhos seguros” para os atores sociais.

É por isso que a nobre instituição do Registro Imobiliário é digna de orgulho, como importante auxiliar do Poder Judiciário na missão de trazer a “pax juris” à sociedade nessa área tão vital, que é a propriedade imobiliária, evitando conflitos e outorgando segurança jurídica e atendimento da função social.

Registro de Imóveis: o curador por excelência do conhecimento jurídico da propriedade imobiliária privada.

**Luciano Lopes Passarelli*

Oficial de Registro de Imóveis de Batatais-SP

Mestre e Doutor em Direito Civil (PUC-SP)