

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA
DO RIO DE JANEIRO



Bianca Russomano Lisboa

**Segurança Jurídica na transferência de
Propriedade e direitos no âmbito dos
Sistemas Registral e Notarial Brasileiros**

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

**Especialização em Direito Imobiliário
Programa de Pós-Graduação**

Coordenação Central de Extensão

Rio de Janeiro, Janeiro de 2018

CCE
COORDENAÇÃO
CENTRAL DE
EXTENSÃO



Bianca Russomano Lisboa

**Segurança Jurídica na transferência de
Propriedade e direitos no âmbito dos
Sistemas Registral e Notarial brasileiros**

Trabalho de Conclusão de Curso - TCC apresentado ao
Programa de Pós-Graduação em Direito da PUC -Rio
como requisito parcial para obtenção do título de
Especialista em Direito Imobiliário.

Orientadora: Flavia Viveiros de Castro

Rio de Janeiro, Janeiro de 2018

Agradecimentos

Ao meu marido Michel por todo companheirismo, ajuda e compreensão durante todo o período de aulas e confecção deste trabalho.

À amiga de todos os dias, do trabalho e das aulas, Flavia Baroni, por todos os momentos que pensamos em desistir, mas que respiramos fundo e decidimos, juntas e com todos os percalços de nossa vida atribulada, seguir em frente.

Aos colegas e professores que enriqueceram essa trajetória, principalmente Eduardo Mota, Bruno Pinto e Leonardo por a fazerem ser mais leve e divertida.

Resumo

LISBOA, Bianca Russomano. Segurança Jurídica na transferência de Propriedade e direitos no âmbito dos Sistemas Registral e Notarial brasileiros Rio de Janeiro, 2017. Trabalho de Conclusão de Curso – Departamento de Pós-Graduação em Direito Imobiliário, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

O presente trabalho tem como foco a análise do sistema notarial e registral brasileiro e a segurança jurídica das relações por eles tuteladas. Em linhas gerais, procura entender se os atos praticados pelas serventias notariais e registrais, principalmente ligados ao Direito Imobiliário, possuem condições de garantir a almejada segurança jurídica e conseqüente paz social.

Entre inúmeras normas, procedimentos e processos, tais serventias encontram-se na difícil missão de tornar processos mais céleres e eficientes sem abrir mão da proteção dos negócios jurídicos.

Palavras-Chave

Direito Imobiliário; Sistema Registral; Sistema notarial; Segurança Jurídica; princípios;

Sumário

1. INTRODUÇÃO	5
2. CONCEITO E REGULAMENTAÇÃO.....	6
3. HISTÓRICO	10
4. NATUREZA JURIDICA.....	12
5. PRINCÍPIOS.....	13
5.1. Princípio da Fé Pública.....	13
5.2. Princípio da Publicidade.....	15
5.3. Princípio da Autoria e Responsabilidade.....	17
5.4. Princípio da Inscrição.....	17
5.5. Princípio da Prioridade.....	18
5.6. Princípio da Especialidade.....	18
5.7. Princípio Continuidade.....	19
5.8. Princípio da Instancia.....	20
5.9. Princípio da Especialidade.....	20
5.10. Princípio da Legalidade.....	21
6. SEGURANÇA JURIDICA.....	23
6.1. Descentralização de Informações.....	24
6.2. Divergência Procedimental.....	26
6.3. Modernização dos serviços.....	30
6.3.1. Certificação Digital.....	31
6.3.2. CENSEC.....	32
7. CONCLUSÃO.....	33
8. REFERENCIAS.....	35

1. Introdução

O presente trabalho tem como objetivo analisar se a segurança jurídica pretendida na prática notarial e registral brasileiro é de fato alcançada.

Na forma do disposto no artigo 1245 do Código Civil Brasileiro, a transferência da propriedade, um dos principais temas estudados no Curso de Direito Imobiliário, se consolida mediante o registro do título, após a lavratura pela serventia Notarial, no Registro de Imóveis. As serventias notariais e registrais possuem a função de dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Dada a importância destas serventias para a sociedade, é fundamental que seus procedimentos seja, sólidos, estruturados e que tenham seus procedimentos padronizados.

A metodologia utilizada foi baseada no estudo da legislação e em pesquisa bibliográfica. Frisa-se a respeito da escolha e importância do tema, ser uma matéria pouco aprofundada academicamente e reduzidos trabalhos de pesquisa, principalmente no que tange aos problemas práticos enfrentados cotidianamente por quem atua na área.

O trabalho se inicia, para um maior entendimento do assunto, com a conceituação e diferenciação das serventias Notariais e Registrais, passa por uma breve contextualização histórica e adentra pelos princípios. Em seguida levanta-se a questão da segurança jurídica e de alguns problemas que podem, de certa forma, relativizá-la. Após o término do estudo é possível concluir, em linhas gerais, que a segurança jurídica almejada, embora não de forma plena, é alcançada, porém ainda é um pouco difícil para os cartórios se livrarem do estigma da burocracia e de morosidade. A informatização dos processos, a digitalização de arquivos, a centralização de informações são passos importantes neste sentido, e aos poucos começam a surtir efeitos dentro do sistema imobiliário brasileiro.

2. Conceito e Regulamentação

Os serviços notariais e registrais estão disciplinados no artigo 236 parágrafos da Constituição Federal que dispõem:

“Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

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

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses”¹

Em cumprimento ao determinado nos parágrafos acima transcritos, a Lei 8.935/94, chamada de Lei dos Notários e Registradores ou LNR, tem por escopo a regulamentação de tais serventias e as conceitua como “serviços de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”² e dispõe de todos os aspectos: atribuições, ingresso na atividade, responsabilidade civil e criminal, incompatibilidades e impedimentos, direitos, deveres, infrações disciplinares e suas respectivas penalidades, fiscalização pelo Poder judiciário e extinção da delegação.

A legislação sobre registros públicos é de competência privativa da União que, em seu exercício, editou a Lei 6.015/73, também conhecida como Lei de Registros públicos ou LRP, objeto de várias alterações, principalmente com a vigência do Código Civil de 2002.

Os notários e registradores são profissionais do Direito e na prática de suas funções estão vinculados e devem se atentar, além da Constituição Federal, Código Civil, Código de Processo Civil e das leis federais acima citadas, às diversas outras leis e regulamentos, dentre eles: Lei 7433/85 regulamentada pelo Decreto 93.240/86 que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras

¹ BRASIL. Constituição, 1998

² BRASIL. Lei dos Notários e Registradores – 8.935/1994

públicas, Lei 9.514/97 – Alienação Fiduciária, Leis 4380/64 e 8004/90 que dispõem sobre o Sistema Financeiro de habitação, Lei 11.979/09 – Programa Minha Casa Minha Vida e diversas outras lei, decretos e normativas do Conselho Nacional de Justiça, que tratam especificamente dos inúmeros temas abordados diariamente por estes profissionais.

A circunscrição de cada Tabelionato ou Registro é municipal, não podendo o Tabelião, registrador e seus prepostos praticarem atos fora da comarca que lhes compete, desta forma, estão eles vinculados à Corregedoria Geral do Estado a que pertence o município no qual recebeu a delegação, que estabelece uma consolidação normativa a qual deve ser cumprida por eles no exercício de suas respectivas atividades.

Nas palavras de Walter Ceneviva, “Serviço Notarial é a atividade de agente público, autorizado por lei, de redigir, formalizar e autenticar, com fé pública, instrumentos que consubstanciam atos jurídicos extrajudiciais, do interesse dos solicitantes”. E acrescenta: “O serviço do Tabelião se caracteriza, em seus aspectos principais, como o trabalho de compatibilizar com a lei a declaração desejada pelas partes nos negócios jurídicos de seu interesse”³. Neste sentido, entende que o notário é a ponte entre a Lei e a declaração das partes, sob o pressuposto de que pactos são obrigatórios, criando a normatividade do contrato público orientando os fins visados pelos contratantes.

Ainda segundo Ceneviva, “os Serviços de Registro, dedicam-se, como regra ao assentamento de títulos de interesse privado ou público, para sua oponibilidade a terceiros, com a publicidade que lhes é inerente, garantindo por definição legal, a segurança, a autenticidade e a eficácia dos atos da vida civil a que se refiram”, e acrescenta:

“o registro tem duas funções diferentes, na primeira serve de cadastro à propriedade imobiliária, assim ministra prova certa e irrefragável do estado desta propriedade. Numa segunda função, é o espelho e indicador dos contratos que se passam, com relação à propriedade imobiliária e, nesta função está na dependência dos contratos celebrados, seu mister trazê-los à publicidade, facilitar o meio de conhece-los de pronto”.

³ CENEVIVA, WALTER. Lei dos Notários e Registradores comentada. 8ª Edição – São Paulo. Saraiva.

Tal afirmação, além de enfatizar a importância do registro imobiliário, corrobora com a afirmação de que serviços notariais e registrais são complementares e que estão intimamente relacionados entre si na busca de segurança jurídica e eficácia dos negócios imobiliários.

Importante frisar a expressa menção à necessidade de Registro para que se configure a transferência do direito real, imposta pelo legislador através do artigo 1227 do Código Civil Brasileiro que dispõe: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos *inter vivos* só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos”. Entende-se desta forma, que o registro é condição para a eficácia do negócio jurídico imobiliário conferindo ao novo titular o poder e a legitimação para dispor do direito adquirido.

Dispõe Jose Maria Oliveira, que o registro imobiliário é constitutivo, pois somente a partir de sua efetivação estará constituída a propriedade ou ou qualquer modificação sobre um direito real sobre imóvel.

“Tal é a importância do registro no direito pátrio que, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. Por outro lado, enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”⁴

Cid Rocha Junior e Antonie Kamel⁵ entendem a importância das serventias notariais e registrais as definindo como instrumentos da democracia a serviço da paz social e da ordem jurídica, à medida que os oficiais responsáveis por prestá-los carregam consigo a responsabilidade de preservar o passado, registrar o presente e, com isso, garantir o futuro.

Ressaltando a importância equivalente dos serviços notariais e registrais, Nalini assevera:

“No Brasil, o título não prova o domínio, pois a propriedade se adquire através do registro, mas o registro em si não faz prova do domínio, por não se constituir ato originário. O título, sendo ato originário poderia portar um vício insanável, e nesse

⁴ Direito Imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira – Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). São Paulo. Atlas, 2015.

⁵ ROCHA JUNIOR, CID. Noções Elementares da Atividade Notarial e Registral (Livro Eletrônico). Curitiba. Inter Saberes, 2017. 1ª Edição.

sentido, a prova do domínio, constitui-se a partir do registro do título, do qual deriva a presunção relativa de domínio, que subsistirá até que se prove o contrário.”⁶

O que significa dizer que não existe uma etapa mais importante do que a outra, o Registro não é sobreposto ao ato notarial, eles se completam e juntos, notários e registradores, buscam a segurança jurídica através respeito às normas, legislação e princípios norteadores do direito imobiliário sempre com o fim comum da paz social.

Na prática, no que tange à transferência, modificação e renúncia dos direitos reais sobre imóveis, entre eles a propriedade, mais especificamente considerada no presente trabalho, conforme preceitua no art. 108 do Código Civil Brasileiro⁷, cabe ao Serviço Notarial, a lavratura da escritura pública, título constitutivo do direito, gerando obrigação entre as partes. Ao Serviço Registral compete dar eficácia às obrigações assumidas, dando-lhes, através do registro, efeito *erga omnes*. Em resumo, nas palavras de Cristiano Chaves de Farias, “O título se prende ao plano da validade e o registro da Eficácia”.⁸

Ressalta-se que os serviços Registrais disciplinados pela Carta Magna e pelas Leis 8.935/94 e 6015/73 compreendem, além do Registros de Imóveis, o Registro de títulos e documentos, Registro Civil das Pessoas Naturais e Registro, não sendo estes três últimos, objeto de estudo deste trabalho.

⁶ NALINI, José Renato. Os princípios do direito registral brasileiro e seus efeitos. Direito Imobiliário Brasileiro: Coord. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, São Paulo, v. -, n. -, p.1082-1091, abr./jun. 2011. Disponível em: <Users/biamac/Desktop/PUC/Princ%C3%ADpios%20do%20direito%20registral%20e%20a%20seguran%C3%ADca.webarchive>

⁷ BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei 10.406/2002

⁸ FARIAS, CRISTIANO CHAVES. Direitos Reais. 7ª Edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris.2011.

3. Breve Histórico

O histórico dos Cartórios no Brasil se confunde com a própria história do país.

A aquisição originária do território se deu com seu descobrimento. Logo após, com a divisão das terras em capitanias e suas respectivas doações instituiu-se a propriedade privada, que desde sempre teve seu valor probante enfatizado por determinação do Rei.

A proclamação da república é um segundo marco a ser considerado neste aspecto. Ela deu aos Estados da federação a independência para normatização da justiça através da promulgação de leis mais específicas.

Com a finalidade de garantir a publicidade das hipotecas e resguardar a propriedade, surge em 1843 a lei orçamentária 317, regulamentada pelo decreto 482 de 14 de novembro de 1846, que cria o primeiro registro geral das hipotecas que tinha como escopo a proteção de créditos.

“Historicamente a finalidade precípua do Registro de Imóveis foi garantir a publicidade das hipotecas. Em um país em vias de industrialização, era preciso estimular o crédito, e conseqüentemente, instituir um sistema de garantias reais estável e seguro.”⁹

Em 1850 a lei 601, denominada Lei de Terras, discriminou os bens do domínio público dos bens particulares e posteriormente, em 1864, a lei 1237 criou o Registro Geral que é considerado como o precursor do atual sistema registral trazendo a obrigatoriedade da inscrição para que os ônus operassem efeitos sobre terceiros.

Com a Vigência do código civil de 1916, o registro imobiliário foi regulado como forma de aquisição de domínio, o que foi ratificado pela Lei 6015/73, mas o divisor de águas entre o atraso e a modernidade foi a Constituição Federal de 1988 que conforme já mencionado neste trabalho, dispõe no artigo 236 a base de regência desta matéria até os dias atuais, sendo complementada e

⁹ LOUREIRO. LUIZ GUILHERME. Registros Públicos: teoria e prática. São Paulo. Método.2010.

regulamentada, seis anos mais tarde pela lei 8935/94 que tratou com mais modernidade o antigo entendimento sobre cartórios.

Devido a sua origem se dar nos primórdios do Brasil, há um certo preconceito e um estigma carregado pelos cartórios de burocratização e ineficiência, este inclusive foi um dos motivos para que a lei 8935/94 modificasse tal denominação para “serviços”, porém, ainda em senso comum, os serviços extrajudiciais continuam conhecidos pela denominação “cartórios”.

Para Cid Rocha Junior é importante desmistificar o tema:

“Ao contrario do que se costuma propagar, os serviços notariais e registrais do Brasil estão longe de ser apenas uma herança de nossa colonização portuguesa. Descendem, na verdade, da gênese da civilização humana em sua vocação pela mediação dos direitos das pessoas.”¹⁰

Ainda em suas palavras:

“Os serviços Notariais e registrais são um instrumento de democracia a serviço da paz social e jurídica. Carregam a responsabilidade de preservar o passado, registrar o presente e, com isso, prover o futuro do Brasil.”

¹⁰ ROCHA JUNIOR. CID. Noções elementares da atividade Notarial e Registral. Livro Eletrônico. Curitiba. Intersaberes.2017.

4. Natureza Jurídica

A lei 8.935/94 no título I de seu primeiro capítulo, trata da natureza e da finalidade dos serviços notariais e registrais, estabelecendo que estes são exercidos por delegação do Poder Público, em caráter privado, o que significa dizer que o Estado, quando delega a um particular o exercício de tais atividades, a ele transfere a responsabilidade de transpor para seus livros as declarações de vontade das partes relativas a fatos e negócios jurídicos.

A natureza desta delegação é de caráter administrativo e, conforme mencionado acima, é atribuída pelo Estado ao particular, sendo entretanto, fiscalizada pelo Poder público, através do judiciário. Em outras palavras, o entendimento predominante é de que a natureza da atividade é de serviço público, mas sua respectiva gestão é particular.

O Notário e o registrador são considerados prestadores de serviço público e não servidores públicos, desta forma, eles, no desempenho das atividades que caberiam à administração pública, com esta colaboram, não sendo porém, enquadrados no conceito de funcionários públicos.

5. Princípios

Princípios são fontes de direito que orientam a interpretação de institutos jurídicos a fim de garantir o acesso a justiça. Eles traduzem os valores que inspiram o ordenamento jurídico. Este é o entendimento de Pedro Elias Avvad, que afirma: Princípios são critérios que servem para a elaboração e a interpretação das leis.¹¹ Em outras palavras, são mandamentos de otimização das normas que penetram nelas para lhes dar maior significado e alcance.

O Direito Imobiliário Brasileiro atua com a divisão de serviços (notarial e registral) e é fundamentado na prestação de serviços de particulares delegados pelo poder público os quais são baseados pelos Princípios Gerais da Administração Pública, possuindo também princípios específicos a cada atividade. Assim como todos os demais ramos do direito brasileiro, o sistema Imobiliário possui princípios norteadores que orientam a interpretação de suas normas positivadas e buscam a correta aplicação como garantia de segurança jurídica para as partes. Como estão intrinsecamente vinculados a todo o processo da transferência de titularidade do imóvel e, devido a divisão de atribuições e tarefas que ocorrem entre notários e registradores, existem princípios notariais, princípios registrares e princípios que regem os dois campos, o das Notas e do registro, partindo-se a seguir para o estudo de alguns deles.

5.1. Princípio da Fé Pública

A fé pública pode ser conceituada como “termo jurídico que denota um crédito que deve ser dado, em virtude de lei expressa, aos documentos e certidões emitidos por alguns servidores públicos ou pessoas com delegação do poder público no exercício de suas funções, reconhecendo-os como fidedignos”¹². Conforme já descrito neste trabalho, o Estado, no desempenho de sua função administrativa, como representante da sociedade, delega aos notários e registradores tais funções no intuito de ser alcançada a paz social. As detalhadas

¹¹ AVVAD, PEDRO ELIAS. Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 3ª Edição. Rio de Janeiro. Forense, 2012.

¹² https://pt.wikipedia.org/wiki/Fé_pública. Acesso em 30.12.2017.

atividades por eles exercidas dão como verdadeiros os atos praticados, o que chamamos, fé pública.

O campo de desenvolvimento da fé pública é amplo e procura dar às relações jurídicas estabilidade, autenticidade e certeza. Ela não atinge apenas o significado de representação exata da realidade, mas também de evidenciar, com força probante, quanto à intervenção de um agente público em atos e documentos.

A obra *Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito*, explica:

“Este modo de declarar que determinados atos praticados ou ritos perseguidos estão perfeitamente estribados em ditames legais é conhecido por fé pública, ou seja, é real, iniludível, verídico e legal, ficando as partes envolvidas na ação perfeitamente obrigadas e aquecidas pelo Direito, isentas de qualquer dúvida – claro, até prova em contrário.”¹³

A fé pública atribuída aos notários e registradores é decorrente de preceito legal e considera o cumprimento das formalidades exigidas na prática da função, como garantia para certificação de segurança nas relações sociais almejada por todos na prática de atos jurídicos. Porém, como se vê no trecho final da citação acima, ela não é uma verdade absoluta. Seu caráter é subjetivo, admitindo-se prova em contrário. A possibilidade de produção de prova em contrário, que afasta a presunção de validade e veracidade, é consequência da proteção conferida pelo princípio da boa-fé a eles também vinculado.

Para Ceneviva, “a fé pública abona a certeza e a verdade dos assentamentos que o notário e oficial de registro pratiquem e das certidões que expeçam nesta condição”. Ele acrescenta ainda que ela corresponde à confiança atribuída por lei que o delegado, no exercício da função, com presunção de verdade e que confirma a eficácia de negócio jurídico ajustado com base no declarado ou praticado pelo registrador e pelo notário.

Por esta lógica entende-se que a finalidade principal da fé pública, dada sua preocupação com os requisitos exigidos para a prática do ato, é a segurança jurídica alicerce principal a reger relações jurídicas da sociedade. Através dela

¹³ REZENDE, AFONSO CELSO FURTADO DE. *Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito*. 6ª Edição. Campinas. SP. Millenium Editora, 2010.

assume-se a crença de veracidade de tudo aquilo que se acha inscrito, tanto no título lavrado quanto em seu posterior registro.

5.2. Princípio da Publicidade

Elencado no rol dos Direitos fundamentais, previsto no inciso XXXIII do artigo 5º da Constituição Federal e expressamente previsto no artigo 1º da lei 8.935/94, é um princípio que rege os registros públicos em geral. Através dele presume-se que atos registrados são de conhecimento de todos, desta forma entende-se que o registro garante a segurança e dá eficácia ao efeito *erga omnes* do ato, sendo oponível a todos.

“Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”¹⁴

“todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas àquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado”¹⁵

Sua origem se dá na lavratura da escritura pelo notário e pelo registro de tal título na matrícula do imóvel.

“A gênese da publicidade notarial dá-se pelo ato da lavratura da escritura pública, já a gênese da publicidade registral, se dá com o registro do título hábil, pois uma vez que a escritura pública se mostra apta para a inscrição no fôlio real, e por consequência admissível e inscrivível, dá-se o fenômeno registral oponível erga omnes¹⁸, desde a apresentação do título formal no protocolo (Art. 186, da Lei 6.015/73 e Art. 1.246, do CC).¹⁶

Balbino Filho classifica a publicidade como “a alma dos registros públicos” e acrescenta, “É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo o que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixa-o a par de todo o movimento de pessoas e bens”¹⁷. Ele explica ainda que, nos contratos que possuem como objeto a propriedade de imóvel, existem duas relações distintas: a

¹⁴ BRASIL. Lei 8.935/84 -Lei dos Notários e Registradores.

¹⁵ BRASIL. Constituição Federal. 1988.

¹⁶ <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MzI0Nw>. Acesso em 02.01.2018.

¹⁷ BALBINO FILHO, NICOLAU. Registro de Imóveis: doutrina prática e jurisprudência 16a. Edição. São Paulo. Saraiva, 2012.

primeira entre os proprietários e os que com eles contratam e a segunda entre os contratantes e terceiros. Desta forma a publicidade é o meio que manifesta a obrigação do cumprimento do contrato entre particulares por terceiros, vinculando-os e, conseqüentemente, dando firmeza e segurança às aquisições e transmissões imobiliárias.

A publicidade permite ao adquirente a obtenção de informações idôneas e do título e eventual existência de gravames ou limitações que incidam sobre o imóvel. Aos credores, dá a ciência do estado patrimonial dos devedores e da viabilidade de ser o bem objeto de garantia. Tais atributos dão à publicidade enorme importância como fator de alavancagem econômica e de tutela às partes de contratos imobiliários, e possui previsão legal no artigo 16 da Lei n. 6.015/73, que dispõe: “*Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados: 1º a lavrar certidão do que lhes for requerido; 2º a fornecer às partes as informações solicitadas*”¹⁸

Em regra, todos os atos praticados por cartório de Notas são atos públicos podendo qualquer interessado, sem justificativas, requisitar a respectiva certidão.

Para Walter Ceneviva¹⁹, A publicidade registrária se destina ao cumprimento de tríplice função:

- “a) transmite ao conhecimento de terceiros interessados ou não interessados a informação do direito correspondente ao conteúdo do registro;
- 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”.

Ele explica ainda que “publicar” no âmbito do serviço público, é a ação de lançar, para fins de divulgação geral, ato ou fato juridicamente relevante, indicando o agente que neles interfira com referencia ao direito ou ao bem de vida mencionado.²⁰

Desta forma, princípio da publicidade é justificado pela obrigatoriedade de dar conhecimento à sociedade da existência dos direitos reais sobre determinado imóvel, uma vez que ela é obrigada a respeitá-los. A partir do momento que dois

¹⁸ BRASIL. Lei 6015/73.

¹⁹ CENEVIVA, WALTER. Lei dos Notários e Registradores comentada. 8ª Edição – São Paulo. Saraiva.

²⁰ CENEVIVA, WALTER. Lei dos Notários e Registradores comentada. 8ª Edição – São Paulo. Saraiva

particulares acordam uma relação negocial imobiliária ela é transposta atingindo a coletividade por exigir que todos a respeitem. Em razão deste princípio todos podem e devem ter conhecimento e respeitar a situação jurídica criada pelo direito do móvel devidamente registrado.

5.3. Princípio da Autoria e responsabilidade

Princípio que determina que o notário possui a obrigação de assessorar e aconselhar as partes na lavratura do ato e garantia de sua publicidade, autenticidade, segurança e eficácia. O Notário é o autor do documento e por ele é responsável.

A não observância deste princípio pode ensejar a responsabilidade civil e criminal por danos e prejuízos em casos de dolo ou culpa na elaboração do documento notarial, conforme disposto na Lei 8935/94 artigo 22.

“Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.”²¹

5.4. Princípio da Inscrição:

O Princípio da Inscrição está diretamente ligado à essência do Registro de Imóveis e informa os seus efeitos. Ele expressa que a constituição, transmissão e extinção dos direitos reais, conforme preceitua o artigo 1227 do Código Civil,²² apenas se efetivam por intermédio da transcrição do respectivo ato pelo Registro de Imóveis competente. Encontra-se vinculado diretamente ao princípio da publicidade. É ele quem determina o momento da constituição do direito real.

“Por este princípio, em nosso sistema a publicidade registral somente é atingida mediante inscrição do título no registro de imóveis competente. Assim, a constituição, a transmissão e a extinção dos direitos reais sobre imóveis só se operam por atos inter vivos, mediante a sua inscrição no registro imobiliário, sendo que no caso das transmissões causa mortis e aquisições originárias, apesar de não ser a inscrição necessária para sua efetivação, ela é imprescindível para sua publicidade perante terceiros e para garantir aos titulares a disponibilidade sobre seus direitos.”²³

²¹ BRASIL. Lei 8935/94 – Lei dos Notários e Registradores.

²² BRASIL. Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

²³ Trecho de: Serra, Márcio Guerra; Serra, Monete Hipólito. “Registro de Imóveis I - Parte Geral - Col. Cartórios”. IBooks

5.5. Princípio da Prioridade:

Disposto nos artigos 12, 174 e 175 da Lei 6.015/73 e no artigo 1246 do código Civil, determina que o título registrado em primeiro lugar tem preferência em relação a outros eventualmente apresentados.

Determina que, na hipótese de haver conflito ou incompatibilidade entre direitos sobre um mesmo bem, estes deverão ser classificados hierarquicamente na ordem em que o título foi submetido ao registro, levando-se em consideração a relação de precedência fundada na ordem cronológica de apresentação.

Nas palavras de Roberta Maia, “*também chamado de anterioridade registral, este princípio irá garantir que o título registrado em primeiro lugar terá preferência em detrimento de todos os outros que sejam apresentados*”.²⁴ Por ela é ainda acrescentado que, o princípio da prioridade revela uma das mais importantes funções dos registros públicos: estabelecer prioridades entre direitos incompatíveis, sendo possível, portanto, acomodar, por meio da publicidade, interesses porventura contrapostos.

Sua eficácia se dá no momento de apresentação do título ao oficial do Registro de imóveis e este o prenotar no protocolo. Neste sentido, podem, sobre um mesmo imóvel, concorrer vários títulos, mas sobre eles não há uma igualdade. Será protegido aquele titular que prenotar o título em primeiro lugar

5.6. Princípio da Especialidade

Está diretamente ligado a identificação do objeto da matrícula. É a individualização e caracterização do imóvel, da unidade. Em virtude dele, toda inscrição deverá recair sobre um objeto especificamente individualizado.

Ele se aplica não apenas aos imóveis em si, mas também às garantias de dívidas por direito real. Assim explicita o artigo 1.424 do Código Civil ao estabelecer que os contratos de penhor, anticrese e hipotecas estabeleçam, sob

²⁴ MAIA, ROBERTA MAURO MEDINA. Teoria Geral dos Direitos Reais. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. 2013.

pena de ineficácia, o valor do crédito, estimativa ou limite máximo, prazo de pagamento, taxa de juros aplicada e a especificidade do do bem garantidor.

5.7. Princípio da Continuidade

Previsto no artigo 195 da Lei n. 6.015/73, que diz: “*Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro*”²⁵

Eu alicerce é o princípio da especialidade e determina que, para cada imóvel individualizado, deve haver um histórico sucessório que deve ser respeitado. Neste sentido, apenas será feito o registro de um direito se o outorgante deste figurar como seu titular na matrícula do imóvel, o que significa dizer que as sequentes transmissões que são derivadas uma das outras assegurarão sempre a preexistência do do registro em nome do alienante. Nas palavras de Pedro Elias Avvad:

“este princípio obriga a que toda e qualquer aquisição de direito sobre um imóvel, tenha, obrigatoriamente, como alienante desse direito a pessoa em nome de quem estiver inscrito, encadeando-se os títulos e as transferências uns com os outros, em sequencia absoluta, sem interrupção, como os elos de uma corrente, bastando a falta do registro de um título para impedir que se realize o registro subsequente.”²⁶

Este princípio tem como objetivo fazer cumprir a regra geral de que só é possível transferir direitos que detém. Ele assegura que as matrículas dos imóveis contenham o histórico fidedigno dos atos que derivam-se uns dos outros. A sequencia de atos não pode ser interrompida sob pena de não registro do título, o que assegura o perfeito encadeamento das transferências e dos títulos.

²⁵ BRASIL. Lei 6015/73.

²⁶ AVVAD, PEDRO ELIAS. Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 3ª Edição. Rio de Janeiro. Forense, 2012

5.8. Princípio da Instância

O princípio da instancia preleciona que a prática do ato apenas se será iniciada após o oficial ser provocado pela parte ou interessado. Significa dizer que o registro de um título ou a lavratura de uma escritura precisam ser precedidos por um requerimento, enquadrando o oficial em posicionamento passivo e imparcial. Está previsto no artigo 13 da Lei 6015/73, inciso II.

“Art. 13. Salvo se as anotações e averbações obrigatórias, os atos serão praticados:

I – Por ordem Judicial;

II – a requerimento verbal ou escrito dos interessados.”²⁷

Afrânio de Carvalho conceitua:

*“A ação do registrador deve ser solicitada pela parte ou pela autoridade. É o que no direito Alemão se costuma chamar de instância, expressão adequada também no direito brasileiro por traduzir bem a necessidade de postulação do registro. Sem solicitação ou instancia da parte o registrador não pratica os atos de seu ofício.”*²⁸

5.9. Princípio da Especialidade

O princípio da especialidade informa requisitos que devem constar do título para registro. Ele determina a necessidade da descrição do imóvel, do direito, da qualificação das partes, do objeto e também determina a necessidade das informações constantes do título a ser registrado serem as mesmas já constantes da matrícula.

“Desta forma, há uma precisão da descrição do bem objeto do direito real registrável, dando maior segurança jurídica para o sistema registrário que adota o do fôlio real, ou seja, que pressupõe o ordenamento por imóveis, quer seja dos títulos ou dos direitos reais que sobre eles recaem”²⁹

Tem como objetivo a precisão absoluta do imóvel. Para Maria Helena Diniz, o princípio da especialidade temte *“a assentar uma perfeita e minuciosa*

²⁷ BRASIL. Lei 6015/73.

²⁸ CARVALHO. AFRANIO DE . Registro de Imóveis. Rio de Janeiro. Forense

²⁹ <https://jus.com.br/artigos/6765/introducao-ao-direito-notarial-e-registral/2> - Acesso em 29.12.2017.

identificação do imóvel registrando, como escopo de impedir que sua transmissão seja feita irregularmente".³⁰

Tal princípio decorre da confiança arbitrada pelo Estado e pela sociedade e da obrigação do cumprimento dos requisitos legais para a lavratura do ato notarial.

5.10. Princípio da Legalidade

O princípio da legalidade tem como foco o cumprimento dos requisitos previstos na legislação para a lavratura e posterior registro dos atos imobiliários.

Ele consiste na atribuição outorgada ao oficial de qualificação do título e tem por finalidade estabelecer o ponto de equilíbrio entre a negociação pretendida e a segurança jurídica.

“A validade da inscrição dependerá sempre da validade no negócio jurídico que lhe deu origem por este motivo, diz-se que no Brasil, o registro tem efeito saneador, não elidindo os vícios que maculam os títulos. Em virtude deste princípio, teremos, sobretudo na esfera do Registro de Imóveis, um processo de verificação prévia da presença dos requisitos indispensáveis para que o negócio jurídico em questão possa ser registrado.”³¹

Ao notário cabe a adequação da vontade das partes ao ordenamento jurídico, fazendo desta forma e através deste princípio o controle da legitimidade do negócio celebrado. O Princípio da legalidade determina o dever de examinar a documentação e os requisitos legais, denunciando defeitos ou eventuais vícios que devem ser sanados antes da lavratura do ato, sempre sob o escopo da legislação pertinente.

Segundo Afonso Celso Rezende

“ao notário cabe fazer o controle da legalidade dos atos, se solicitado a concretizá-los, pois, o dever de informação e aconselhamento às partes é tão necessário quanto à advertência na elaboração do negócio jurídico formal a ser elaborado.”³²

³⁰ DINIZ, MARIA HELENA. Sistemas de registro de Imóveis. 11ª edição. Saraiva 2014.

³¹ MAIA, ROBERTA MAURO MEDINA. Teoria Geral dos Direitos Reais. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. 2013.

³² REZENDE AFONSO CELSO FURTADO DE. Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito. 6ª edição. Campinas. SP. Editora Millenium. 2010.

Os notários e registradores não são apenas documentadores que dão forma ao negócio, mas também precisam interpretar e ajustar, fundados na legalidade de seus atos, a vontade das partes às normas e preceitos legais.

Após o estudo dos princípios elencados é possível perceber que caminham na mesma direção, a de garantir segurança jurídica dos atos praticados por notários e registradores buscando, conseqüentemente, a paz social. Eles são de grande importância pois denotam o tom que os oficiais devem assumir em suas atividades como uma contraprestação da confiança sobre eles depositada pelo Estado e pela sociedade.

6. Segurança Jurídica

Vários são os conceitos de segurança jurídica. Também classificada como um princípio, é descrita resumidamente nas palavras certeiras de Ceneviva, como “*libertação do risco*”³³. Em outras palavras:

“Segurança, qualquer que seja a sua aplicação, insere o sentido de tornar a coisa livre de perigos, livre de incertezas, assegurada de danos ou prejuízos, afastada de todo o mal”³⁴

E ainda nas palavras de Barroso:

“Sob perspectiva jurídica, a constante variação, gerando a incerteza, distancia-se de um dos eixos principais em torno do qual deve gravitar um Estado de direito: a segurança, a estabilidade das relações jurídicas, políticas e sociais.”³⁵

Como já concluído na análise dos princípios feita anteriormente, a segurança jurídica é a finalidade principal das atividades notarial e registral. É a busca de tal segurança nas relações que faz com que sejam exigidos tantos documentos e que o processo seja tão detalhado.

Os tópicos seguintes deste capítulo abordam alguns temas que podem afetar diretamente a segurança jurídica e atestam que, embora o sistema imobiliário seja pautado de muitos cuidados, ainda possui pontos defasados que podem relativizar a paz social almejada. Tais assuntos não possuem muitos registros doutrinários e obras que os abordem, mas são resultados da função notarial e possuem ligação direta com a segurança jurídica ou de certa forma com a falta dela.

6.1. Documentação – Informações descentralizadas dos alienantes

O artigo 1º da Lei 7433/85 regulamentada pelo decreto 93.240/86 dispõe:

‘Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

³³ CENEVIVA, WALTER. Lei dos Registros Públicos Comentada. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2006,

³⁴ SILVA, DE PLACIDO E. Dicionário do Advogado. Revisão e atualização de Nagib Slaibi Filho e Gláucia Carvalho. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004

³⁵ BARROSO, LUIS ROBERTO. O Direito Constitucional e a Efetividade de suas Normas. 9. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2009,

- I - os documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem na escritura pública, quando julgados necessários pelo Tabelião;
- II - o comprovante do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura;
- III - as certidões fiscais, assim entendidas:
 - a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;
 - b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;
- IV - a 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;
- V - os demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei.³⁶

A Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro exige ainda:

Art. 242. Conferida a documentação, o escrevente consignará:

(...)

VI - no caso de imóvel, tanto na escritura definitiva quanto na referente à promessa:

g) certidões, assim entendidas:

- (1) em relação a imóvel urbano, as que se refiram a tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 3º deste artigo;
- (2) em relação a imóvel rural, o certificado de cadastro emitido pelo órgão federal competente, com a prova da quitação do último imposto territorial rural. ançado, ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, o correspondente ao exercício imediatamente anterior;
- (3) de feitos de jurisdição contenciosa ajuizados (ações reais e pessoais reipersecutórias) e do Juízo orfanológico;
- (4) de ônus reais expedida pelo Registro de Imóveis competente, na forma estabelecida pela Lei no. 7.433/85 e pelo seu regulamento, Decreto no. 93.240/86;
- (5) certidões de interdições e tutelas, do domicílio do outorgante, e
- (6) certidões dos Offícios de Distribuição competentes, em se tratando de escrituras referentes à primeira aquisição da casa própria ou praticados com a interveniência de cooperativas habitacionais, quando destinados à residência do adquirente;
- i) demais documentos e certidões cuja apresentação seja exigida por lei específica ou disposição normativa;

'Art. 362. Nas escrituras de transmissão de domínio é obrigatória a apresentação das certidões e documentos referidos na legislação pertinente.

Parágrafo único. Certidão relativa à distribuição de feitos ajuizados será fornecida pelos Serviços das Comarcas em que o titular do domínio ou direito real tenha domicílio, salvo se este não coincidir com o local da situação do imóvel objeto da escritura, caso em que serão necessárias certidões dos Serviços de Ofício de Registro de Distribuição e Distribuidores de ambas as Comarcas.³⁷

Em resumo, para lavratura de escritura publica que tenha como objeto a alienação de imóvel no estado do Rio de Janeiro são necessárias a emissão das

³⁶ BRASIL. Lei 7433/85 regulamentada pelo Decreto 93.20/86

³⁷ RIO DE JANEIRO. Consolidação Normativa da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro.

certidões do imóvel – ônus reais, certidão de situação fiscal e enfiteutica, certidão de feitos e ajuizados fiscais do imóvel, certidão de quitação condominial, a qual pode, conforme estipulado pela Corregedoria Geral de Justiça, ser substituída por declaração das partes – e certidões dos alienantes, quais sejam: certidões de feitos e ajuizados cíveis, fiscais, de interdições e tutelas (pessoa física) ou falimentares (pessoa jurídica), Certidão da Justiça Federal e Certidão de Tributos federais e dívida ativa da união e Certidão de Débitos Trabalhistas além, é claro, do comprovante do pagamento do imposto de transmissão e eventuais alvarás de laudêmio. São também efetuadas buscas e consultas pelo notário à Central nacional de Indisponibilidade de bens, Consultas de indisponibilidade e de Registro de escrituras anteriores efetuadas no site da Corregedoria de Justiça e, até mesmo, consulta ao banco de óbitos e de testamentos anteriores. Acrescenta-se ainda o artigo 362, acima transcrito, onde consta obrigatória ainda, em casos que o alienante não tenha domicílio na mesma comarca do imóvel alienado, a apresentação das certidões de feitos cíveis, fiscais e falimentares/orfanológicas da respectiva comarca.

O rol documental, como se pode notar, é bastante extenso o que visa buscar a tão sonhada segurança jurídica, mas será que as partes estão realmente protegidas? Em uma primeira análise é possível o entendimento que de sim, existe proteção na alienação do imóvel, mas e se o alienante, dotado de má-fé e dolo, prestar declaração falsa de seu domicílio? E se na comarca “X” ou “Y” ele tiver outros credores e a alienação se configurar futuramente como fuma fraude a estes credores? Claro que ele poderá (e deverá) ser responsabilizado civil e criminalmente posteriormente, mas não seria mais seguro, mais eficaz e mais coerente com todos os princípios elencados se as informações sobre ações e execuções não ficassem restritas apenas às comarcas e aos estados?

A matrícula, instituída nos Registros pela lei 6015/73, concentra todas as informações, de forma segura e eficaz, do imóvel, mas as do alienante, em caso de má fé, podem passar despercebidas pelo notário e pelo registrador, podendo trazer prejuízos às partes.

As certidões exigidas possuem informações concretas e são, a princípio, uma forma de atestar a idoneidade do alienante, mas são restritas apenas a um pequeno espaço, uma única ou no máximo duas localizações. Em um país tão

grande como o Brasil, resta uma parte enorme onde os nomes dos transmitentes não foram pesquisados.

Algumas comarcas, acompanhando a lei 7433/85, retiraram de suas consolidações normativas a obrigatoriedade da apresentação de tais certidões, é o caso da Corregedoria do Estado de Minas Gerais através do provimento 304/CGJ/2015:

“Art. 160. [...] - § 3o É dispensada a exigência de apresentação de certidões dos distribuidores judiciais para a lavratura de escrituras relativas à alienação ou oneração de bens imóveis.”³⁸

Importante ressaltar que, nestes casos de dispensa, o adquirente declara se responsabilizar por eventuais prejuízos que venha a ter, isentando a serventia que lavrou o ato e o competente registro de Imóveis quaisquer dúvidas futuras.

Não é salutar para as negociações particulares, para a sociedade e para o Direito imobiliário como um todo haver esta fragmentação de informações. Vivemos no século XXI, modernização, informatização, comunicação são conceitos fundamentais para se alcançar celeridade e eficiência. Acrescenta-se ainda o alto custo despendido com a documentação e ao tempo gasto com a emissão de tantos documentos, tantas certidões. É necessário que se concentrem as pesquisas realizadas em nome dos outorgantes dos atos em um único local, que a pesquisa abranja a esfera federal e que o custo e tempo deste processo seja minimizado.

6.2. Divergência procedimental

O Direito não é uma ciência exata e uma mesma normativa é passível de diferentes entendimentos. Nas serventias extrajudiciais não é diferente. Os notários e registradores, profissionais de direito, estão suscetíveis interpretações

³⁸ Provimento 304/2015 – Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr03042015.pdf>. Acesso em 02/01/2018.

diferentes de uma mesma norma ou situação fática, o que, apesar de natural, pode trazer soluções opostas para um mesmo problema.

É comum um título, uma escritura lavrada por um notário “cair em exigência”, tal procedimento possui previsão legal no artigo 198 da Lei de Registros Públicos que diz:

‘Art. 198. Tomada a nota da apresentação, e conferido o número de ordem, o oficial verificará a legalidade e a validade do título, procedendo ao registro, se o mesmo estiver em conformidade com a lei, no prazo máximo de dez (10) dias úteis, salvo no caso previsto no parágrafo único do artigo 7º do Decreto-Lei n. 549, de 24 de abril de 1969, em que o prazo será de três (3) dias úteis.

§ 1º O oficial fará essa verificação no prazo improrrogável de cinco (5) dias úteis, e poderá exigir que o apresentante ponha o documento em conformidade com a lei, concedendo-lhe, para isso, prazo razoável.

§ 2º O oficial indicará por escrito a exigência cuja satisfação seja necessária ao registro. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial ou não podendo satisfazê-la, será o título a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la.’

A exigência confirma e corrobora com o princípio da Legalidade, através dela o registrador sana eventuais vícios do título podendo, a partir do cumprimento seguir com o respectivo registro. Muitos são os motivos para a exigência do título, erros materiais, formais ou falta de documentação, porém o assunto abordado no presente diz respeito a casos um pouco mais complexos por atingirem diretamente à parte e seu respectivo patrimônio.

Como exemplo, para levantamento do problema descrevo a seguir situação recorrente para construtoras que lidam com a incorporação imobiliária regida pela lei 9.514/94. Elas colocam imóveis, ainda em construção, à disposição para venda no mercado. Os contratos promissórios ou promessas de compra e venda destes imóveis são assinados, normalmente, alguns anos antes da conclusão da obra e efetiva entrega do imóvel. Durante este lapso temporal é comum que a situação jurídica do promissário comprador seja alterada. Mudanças de endereço, de condição financeira e de estado civil, entre outras, ocorrem com frequência.

Após a conclusão da obra e, conseqüente lavratura da escritura definitiva do imóvel, o promissário comprador, que à época da assinatura do contrato de promessa de venda era solteiro, casou no curso do contrato pelo regime da comunhão parcial de bens, e neste momento, dá o imóvel em garantia, através da alienação. Sobre esta questão existem dois entendimentos: o primeiro corroborado pela a maioria dos cartórios de registro de imóveis do Rio de Janeiro,

de que, neste caso, o cônjuge irá comparecer ao ato apenas assistindo o adquirente, devido apenas à outorga uxória pelo gravame do bem.

A base legal para se proceder neste sentido é o artigo 1661 do Código Civil que dispõe: “Art. 1661. São incomunicáveis os bens cuja aquisição tiver por Título oneroso uma causa anterior ao casamento”.³⁹

O título oneroso considerado é a promessa de venda, porém, ainda não quitada. Desta forma é possível o segundo entendimento, no sentido de que o cônjuge, que figurou apenas como assistente no ato registrado, possa, mediante prova de participação dos pagamentos realizados já na constância do casamento, requerer em eventual partilha uma parte proporcional do imóvel, o que se entende nas jurisprudências a seguir transcritas:

‘COMUNHÃO PARCIAL. Partilha. Meação. Imóvel adquirido pelo marido antes do casamento. O fato de o marido ter adquirido o imóvel antes do casamento não elimina o direito da mulher de ver incluída na comunhão a parcela paga a título de financiamento, durante o casamento. Recurso conhecido em parte e parcialmente provido.

(STJ - REsp: 246613 SP 2000/0007635-0, Relator: Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, Data de Julgamento: 06/04/2000, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 22.05.2000 p. 117 LEXSTJ vol. 133 p. 237 RDR vol. 18 p. 397 RSTJ vol. 137 p. 480)⁴⁰

“APELAÇÃO CÍVEL - FAMÍLIA - CÓDIGO CIVIL DE 1916 - DIREITO DAS OBRIGAÇÕES - REGIME DE BENS: COMUNHÃO PARCIAL - CASAMENTO: DISSOLUÇÃO - PARTILHA - IMÓVEL ADQUIRIDO ANTES DO CASAMENTO: INCOMUNICABILIDADE - MÚTUO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL CONTRAÍDO ANTES DO CASAMENTO - PRESTAÇÕES: PAGAMENTO - PRESUNÇÃO - INCOMUNICABILIDADE - INTERPRETAÇÃO: NEGATIVA DE VIGÊNCIA AO CÓDIGO CIVIL: IMPOSSIBILIDADE. 1. Bem imóvel adquirido de forma exclusiva por um dos nubentes antes do casamento e a respectiva obrigação decorrente de contrato de mútuo, com garantia hipotecária pelo mesmo imóvel, não integram a comunhão patrimonial quando a sociedade conjugal é estabelecida sob o regime da comunhão parcial de bens (art. 269, 270 e 272 do CCB/1916 e art. 1.659, II, III e VI e 1.661 do CCB/2002). 2. As prestações do mútuo pagas durante a constância do casamento, **sem prova eficiente da participação do cônjuge não devedor**, não constituem acréscimo patrimonial passível de ser partilhado ao cabo da relação conjugal, pois delas não resulta aquisição de bens ou direitos, mas apenas solvência de dívida particular, cuja relação obrigacional de caráter pessoal foi estabelecida antes do casamento, não alcançando, por isso, o cônjuge. 3. A presunção que advém do disposto nos art. art. 269, 270 e 272 do CCB/1916, repetida nos art. 1.659, II, III e VI e 1.661 do CCB/202, é a de que o devedor, ao se tornar cônjuge de outrem, ainda assim permanece único devedor e responsável exclusivo pelo débito, e deve pagá-lo sozinho, com as forças de seus bens particulares e salário. 4. Interpretação que pretenda estender a teoria de esforço comum aos casos em que a dívida paga refira-se a débito contraído antes do casamento, e à ausência de prova bastante de contribuição do cônjuge não

³⁹ BRASIL. Lei 10.406/2002 -Código Civil Brasileiro.

⁴⁰ Disponível em : <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/353139/recurso-especial-resp-246613-sp-2000-0007635-0> - Acesso em 02/01/2018.

devedor, nega vigência a lei federal que trata do regime matrimonial de bens (Código Civil).

(TJ-MG - AC: 10702085014364001 MG, Relator: Oliveira Firmo, Data de Julgamento: 17/12/2013, Câmaras Cíveis / 7ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/12/2013)⁴¹

Assim sendo, a questão que se deve levantar é, se pode ou não o registrador interferir, por meio de sua interpretação pessoal, na configuração e ajuste patrimonial das partes, ou mesmo qual seria a forma segura e correta de entendimento deste e de outros assuntos controversos?

Em outro assunto totalmente diverso, mas de mesma relevância e também como diversidade de entendimentos por parte dos cartórios de registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

Ainda no campo dos problemas enfrentados pelas construtoras devido às incorporações imobiliárias. Recentemente, devido à crise financeira que assolou o país e atingiu de forma bastante agressiva o mercado imobiliário, houve a abertura do processo de recuperação judicial de algumas empresas do ramo.

Após o deferimento da Recuperação Judicial pelo Juízo competente tais empresas tiveram dificuldades junto aos cartórios de registro de imóveis, pois, por ser a compra e venda o objeto das suas atividades, precisavam continuar vendendo-os, porém, sem a concordância dos competentes registros de imóveis, as negociações se tornavam inviáveis.

Ocorre que, por ser uma situação jurídica nova, alguns registradores, acabaram por preferir uma postura conservadora, aplicando aos títulos lavrados, às seguintes exigências:

- Autorização judicial para registro das escrituras de efetivação de promessas de compra e venda assinadas anteriormente à recuperação judicial. O parágrafo 3º do artigo 49 da Lei de Falências dispõe o seguinte:

‘Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

(...)

§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se

⁴¹ Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/118551552/apelacao-civel-ac-10702085014364001-mg/inteiro-teor-118551600?ref=juris-tabs> - Acesso em 02.01.2018.

submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial⁴²

- Autorização judicial para registro das escrituras de Novas vendas durante o período de Recuperação judicial. A Recuperação Judicial não se confunde com falência. Em seu curso, as atividades da empresa permanecem inalteradas. A venda de imóveis é a principal atividade e objeto social das empresas em questão e os imóveis, objetos da incorporação imobiliária por elas praticada, não são parte dos respectivos ativos permanentes.

“Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial”⁴³

- Representação da empresa pelo Administrador Judicial anuência deste nas escrituras. O art. 64 da Lei da recuperação Judicial, deixa claro que os administradores permanecem na condução das atividades. O Administrador judicial apenas representa a empresa no processo da Recuperação.

“Art. 64. Durante o procedimento de recuperação judicial, o devedor ou seus administradores serão mantidos na condução da atividade empresarial, sob fiscalização do Comitê, se houver, e do administrador judicial, salvo se qualquer deles(...)”⁴⁴

Ressalta-se que as exigências, formuladas de formas distintas por registradores diferentes, em maior ou menor grau de cobrança, tiveram como resultado o registro de alguns títulos sem maiores problemas e de outros somente através de um alvará judicial, o que não existe razão de ser.

Por não ser exato, o Direito e suas ramificações acabam por ter discrepâncias, porém esta divergência de entendimento, muitas vezes dentro da mesma serventia, acabam por gerar, além do inconformismo das partes, instabilidade no sistema registral.

6.3 Modernização das Serventias e serviços

A sociedade vive em constante transformação e o modo de vida, cada vez mais acelerado e com menos tempo exige adaptações. Os cartórios, como são

⁴² BRASIL. Lei 11.101/2005

⁴³ *ibidem*

⁴⁴ *ibidem*

popularmente conhecidas as serventias extrajudiciais, são, em senso comum, sinônimo de burocracia, mas ao contrario do que possa parecer e independente de tudo que ainda tem a melhorar, estão longe da estagnação.

A informatização dos processos é cada vez mais crescente e tende a reduzir prazos, agilizar atendimentos e aumentar a segurança jurídica dos atos praticados e das informações fornecidas.

6.3.1. Certificação digital

Neste caminho, acompanhando o crescimento dos documentos eletrônicos, surge a importância da certificação digital, que pode ser definida como um conjunto de processos e técnicas que dão maior segurança às comunicações e às transações.⁴⁵

Em outras palavras:

“Um certificado digital é um arquivo de computador usado para identificar e autenticar em sites e sistemas eletrônicos, que contém um conjunto de informações referentes à entidade para a qual o certificado foi emitido (seja uma empresa, pessoa física ou computador)”⁴⁶

Em resumo, trata-se de um documento digital que comprova que uma chave privada pertence à determinada pessoa, evitando que dados transmitidos sejam interceptados e adulterados antes de chegar ao destino final.

Fundamental em tempos de preservação do meio ambiente, trata-se de um arquivo eletrônico, pessoal e intransferível, que, assinado digitalmente, contém dados da pessoa ou instituição envolvida, tem como finalidade a impressão de segurança das transações realizadas de forma digital.

“A implantação e difusão do certificado digital nos cartórios acarreta, por certo, mais segurança à população visto ser o documento digital até dez vezes mais complexo e difícil de ser falsificado, se comparado ao documento de papel.”⁴⁷

⁴⁵ ROCHA JUNIOR, CID. Noções elementares da atividade notarial e registral – Livro eletrônico. Curitiba. Intersaberes.2017.

⁴⁶ Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Certificado_digital. Acesso em 02/01/2018.

⁴⁷ REZENDE. AFONSO CELSO FURTADO DE, Tabelaionato de Notas e o Notário Perfeito. 6ª Edição. Campinas/SP. 2010.

Embora já esteja implantada no ordenamento jurídico brasileiro desde 2002, regulamentada pela medida provisória 2.2002-2 de 24/08/2001, sua utilização ainda é pouco difundida.

6.3.2. CENSEC – Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados.

A Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados é um serviço do Conselho Nacional de Justiça em conjunto com o Colégio Notarial do Brasil, quem efetivamente o opera.

Tem como finalidade o gerenciamento de um banco de dados de procurações, testamentos e escrituras de quaisquer naturezas lavrados em qualquer cartório do país. Através deste banco é possível se ter de forma rápida e precisa informações sobre os atos lavrados em esfera nacional.

Instituído através do provimento 18/2012 do Conselho Nacional de Justiça, tem por finalidade:

Art. 1º.(...)

I - Interligar as Serventias extrajudiciais brasileiras que praticam atos notariais, permitindo o intercâmbio de documentos eletrônicos e o tráfego de informação de dados;

II – Aprimorar tecnologias com a finalidade de viabilizar os serviços notariais em meio eletrônico.

III – Implantar em âmbito nacional um sistema de gerenciamento de banco de dados, para pesquisa;

IV – incentivar o desenvolvimento tecnológico do sistema notarial brasileiro, facilitando o acesso às informações, ressalvadas as hipóteses de acesso restrito nos casos de sigilo;

V – Possibilitar o acesso direto de órgãos do Poder Público a informações e dados correspondentes ao serviço Notarial.⁴⁸

A criação da CENSEC é um passo importante no que tange à segurança jurídica notarial uma vez que, além do serviço prestado à sociedade e às próprias serventias, demonstra que o caminho da centralização de informações por meios eletrônicos é possível e de grande utilidade.

⁴⁸ Conselho Nacional de Justiça – Provimento 18/2012.

7. Conclusão

A sociedade vive em constante mudança e tantas novidades acabam por afetar conceitos e valores. A ética e a moralidade muitas vezes são colocada em segundo plano. Utilizando as palavras de Jose Renato Nalini, “ Se há profissões que encerram certa imoralidade intrínseca, a dos notários envolve uma intrínseca moralidade”⁴⁹. Tais palavras denotam o que o Estado, ao delegar tal função, e a sociedade como um todo esperam das serventias extrajudiciais: Moralidade e ética no exercício da função.

As atividades de Notas e Registro possuem como fundamento o atendimento ao anseio de segurança e de eficácia das relações jurídicas. Os princípios estudados neste trabalho, dentre outros, bem como as inúmeras legislações específicas e do direito civil como um todo, são os alicerces para a atuação dos notários e registradores.

A prática destas atividades demandam amplo conhecimento e além das funções positivadas de dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, precisam ainda unir a vontade das partes à normatização e à possibilidade jurídica.

As normas e processos existem e não podem ser relativizados, sob pena de gerar insegurança, de outro lado, porém, a rigidez de suas aplicações tendem a tornar a prestação do serviço moroso e burocrático. Esta é atual situação enfrentada pelos cartórios, a modernização é necessária, mas como abrir mão de processos tão enraizados sem prejudicar a segurança dos atos?

A sociedade moderna consagra e busca a segurança jurídica. O direito Imobiliário precisa que o ordenamento jurídico invista em mecanismos que possibilitem aos negócios jurídicos serem realizados de forma plena e eficaz. Os cartórios de Notas e de registro devem atender às exigências de eficiência, segurança e celeridade pretendidas pela sociedade.

⁴⁹ DIP. RICARDO HENRY MARQUES E NALINI. JOSE RENATO. Registro de Imóveis e Notas. Responsabilidade Civil e disciplinar. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. 1997.

A informatização dos processos, a digitalização dos arquivos físicos, o selo eletrônico, a criação da CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados, a certificação eletrônica e a possibilidade de emissão de certidões online, são passos importantes neste sentido, mas ainda é necessário que se qualifiquem mais, que tenham mais acesso às informações, que sejam criados métodos, assim como já acontece no Processo Civil, principalmente com a vigência da lei 13.105/2015 que instituiu o novo código, de uniformização de procedimentos e decisões, além de uma base de dados única de nível nacional e não municipal como acontece nos dias de hoje.

Conclui-se desta forma que os serviços notariais e de registro cumprem com o papel que lhes é atribuído pelo Estado. Nas condições atuais é capaz sim de garantir a almejada segurança jurídica, porém ainda precisa de mais modernização e unificação de procedimentos para garantir melhor eficiência e celeridade.

8. Referencias Bibliográficas

AVVAD, PEDRO ELIAS. Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 3ª Edição. Rio de Janeiro. Forense, 2012.

BALBINO FILHO, NICOLAU. Registro de Imóveis: doutrina prática e jurisprudência 16a. Edição. São Paulo. Saraiva, 2012.

BARROSO, LUIS ROBERTO. O Direito Constitucional e a Efetividade de suas Normas. 9. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2009

CENEVIVA, WALTER. Lei dos Notários e Registradores comentada. 8ª Edição – São Paulo. Saraiva.

CENEVIVA, WALTER. Lei dos Registros Públicos Comentada. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2006,

CARVALHO. AFRANIO DE . Registro de Imóveis. Rio de Janeiro. Forense

DINIZ. MARIA HELENA. Sistemas de registro de Imóveis. 11ª edição. Saraiva 2014.

DIP. RICARDO HENRY MARQUES E NALINI. JOSE RENATO. Registro de Imóveis e Notas. Responsabilidade Civil e disciplinar. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. 1997.

FARIAS, CRISTIANO CHAVES. Direitos Reais. 7ª Edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris. 2011

MAIA. ROBERTA MAURO MEDINA. Teoria Geral dos Direitos Reais. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. 2013.

NALINI, José Renato. Os princípios do direito registral brasileiro e seus efeitos. Direito Imobiliário Brasileiro: Coord. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, São Paulo, v. -, n. -, p.1082-1091, abr./jun. 2011.

OLIVEIRA. FÁBIO DE. Direito Imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). São Paulo. Atlas, 2015.

REZENDE, AFONSO CELSO FURTADO DE. Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito. 6ª Edição. Campinas. SP. Millenium Editora, 2010

ROCHA JUNIOR, CID. Noções Elementares da Atividade Notarial e Registral (Livro Eletrônico). Curitiba. Inter Saberes, 2017. 1ª Edição.

SERRA, Márcio Guerra; Serra, Monete Hipólito. “Registro de Imóveis I - Parte Geral - Col. Cartórios”. iBooks

SILVA, DE PLACIDO E. Dicionário do Advogado. Revisão e atualização de Nagib Slaibi Filho e Gláucia Carvalho. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004

Legislações:

BRASIL. Lei 7433/85 regulamentada pelo Decreto 93.20/86

BRASIL. Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002

BRASIL. Constituição, 1998

BRASIL. Lei dos Notários e Registradores – 8.935/1994

BRASIL. Lei 8.935/84 -Lei dos Notários e Registradores.

BRASIL. Constituição Federal. 1988.

BRASIL. Lei 6015/73 – Lei dos Registros públicos

BRASIL. Lei 11.101/2005 – Lei de Falências

BRASIL - Provimento 18/2012 - Conselho Nacional de Justiça

MINAS GERAIS - Provimento 304/2015 – Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais.

RIO DE JANEIRO. Consolidação Normativa da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro.

Sites

https://pt.wikipedia.org/wiki/Certificado_digital. Acesso em 02/01/2018

<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/118551552/apelacao-civel-ac-10702085014364001-mg/inteiro-teor-118551600?ref=juris-tabs> - Acesso em 02.01.2018.

<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/353139/recurso-especial-resp-246613-sp-2000-0007635-0> - Acesso em 02/01/2018

<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr03042015.pdf>. Acesso em 02/01/2018

<https://jus.com.br/artigos/6765/introducao-ao-direito-notarial-e-registral/2> - Acesso em 29.12.2017.

<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MzI0Nw>. Acesso em 02.01.2018.

https://pt.wikipedia.org/wiki/Fé_pública. Acesso em 30.12.2017.

<Users/biamac/Desktop/PUC/Princ%C3%ADpios%20do%20direito%20registral%20e%20a%20seguran%C3%ADdica.webarchive>