



A SERVENTIA EXTRAJUDICIAL E SUAS VERTENTES – A SEGURANÇA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS¹

EXTRAJUDICIAL SERVICE AND THEIR STRANDS – LEGAL SECURITY OF PROPERTY REGISTRATION

Débora Cristina Pinheiro²

Paulo Giovanni Ferri³

RESUMO: O presente artigo objetiva fazer uma análise de todas as serventias extrajudiciais existentes em nosso ordenamento jurídico, tendo como finalidade, após a exibição das espécies da atividade notarial e registral, concentrar-se nos princípios embasadores do Registro de Imóveis, a fim de através deles demonstrar tamanha significância da atividade exercida por essa serventia imobiliária. Diante de tais fatos, é que se comprova a utilidade do notário e do registrador para a ferramenta estatal de segurança jurídica. Eis então a principal intenção do artigo, comprovar por meio das funções exercidas pelas serventias extrajudiciais a estabilidade e segurança que esta nos oferece. A metodologia ora adotada é de natureza básica com objetivo exploratório baseando-se como método o dedutivo, tendo em vista a maneira utilizada para orientar o assunto da pesquisa. A abordagem ao tema será qualitativa pois descreverá as temáticas pertinentes ao conteúdo empregando a pesquisa bibliográfica e documental.

PALAVRAS-CHAVE: Serventia Extrajudicial. Segurança Jurídica. Registro de Imóveis.

ABSTRACT: This article aims to make an analysis of all the extrajudicial servants existing in our legal system, having as a purpose, after the exhibition of the species of notarial and registry activity, to focus on the founding principles of the Real Estate Registry, in order to demonstrate through them such significance of the activity performed by this real estate service. Given these facts, the utility of the notary and the registrar for the state legal certainty tool is proven. This is the main intention of the article, to prove, through the functions performed by the extrajudicial services, the

¹ Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito, da Faculdade Cristo Rei de Cornélio Procópio-PR, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

² Bacharelanda do Curso de Direito da Faculdade Cristo Rei de Cornélio Procópio-PR, e-mail: debora_pinheiro21@hotmail.com, Telefone +55 43 99980-2832.

³ Paulo Giovanni Ferri, graduado em Direito pela Universidade Estadual do Norte do Paraná (UENP - Campus de Jacarezinho-Pr). Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela FEAD de Minas Gerais-MG. Especialista em Gestão Pública pela UEPG de Ponta Grossa-Pr. Graduado em História pela UNOPAR (Londrina-Pr). Advogado. Email giovani.ferri@hotmail.com. Telefone +55 43 3554-1264.

stability and security it offers us. The methodology now adopted is basic in nature with an exploratory objective based on the deductive method, considering the way used to guide the research subject. The approach to the theme will be qualitative because it will describe the thematic pertinent to the content using the bibliographic and documentary research.

KEYWORDS: Extrajudicial Service. Legal security. Real Estate Registration.

INTRODUÇÃO

O tema que será abordado no presente artigo é sobre a Serventia Extrajudicial e suas vertentes. A área de pesquisa terá enfoque sobre o papel e função dos cartórios no âmbito extrajudiciário, salienta-se, no entanto, que a área de maior abrangência no referido artigo, será em especial sobre o Registro de Imóveis no Brasil, tratando especificadamente de seus princípios e atribuições.

A pesquisa e a escolha do tema é fruto de interesse pessoal da pesquisadora, pelo convívio com o tema, a intenção é de delimitar a real aplicação dos cartórios no cotidiano das pessoas, a função que o instituto exerce sobre a desburocratização e desjudicialização das relações privadas.

Tendo em vista ser um tema de pouca abordagem em trabalhos de conclusão de curso, será de relevante importância para a comunidade acadêmica o presente artigo, pois a partir da leitura deste artigo, poder-se-á ter a noção do valor que tais serviços, registrais e notariais, exercem sobre a vida das pessoas, uma vez que está presente em todas as fases da vida, quer seja do nascimento ao óbito.

Partindo do que é observado no cotidiano com as pessoas que vão até a Serventia, e levando em consideração a excessiva dificuldade da sociedade em entender o passo a passo inerente ao Cartório, o presente artigo reúne estudos de doutrinadores e a Lei que regulamenta o tema, Lei nº 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, no intuito de responder ao problema de pesquisa: Os cartórios devem acabar porque não servem para nada?

O objetivo geral dessa pesquisa será analisar os casos em que a população sente dificuldade quando depara-se com a devolução de seu título que foi levado para registro, através de uma diligência registral, ou também denominada nota devolutiva, que é o documento no qual o oficial registrador analisará a causa do impedimento da efetivação do registro, quer seja por um defeito ou uma lacuna.

A intenção do objetivo específico é analisar o procedimento utilizado no Registro de Imóveis no uso de suas atribuições, os métodos aplicados para que o registro seja perfeito, uma vez que o papel do registrador é a publicidade dos direitos e situações jurídicas que devem ser conhecidas por todos.

Sendo assim, será exposto os mecanismos que a Serventia, especialmente, a de Registro Imobiliário, utiliza ao registrar ou averbar determinada situação, valendo-se para tanto do Código de Normas da Corregedoria – Geral da Justiça do Foro Extrajudicial.

A metodologia que foi aplicada neste artigo é de natureza básica uma vez que será utilizada para o aumento de conhecimentos, ampliando a base de conhecimento científico.

O objetivo da pesquisa será exploratória, já que será estabelecido critérios para oferecer informações sobre o tema do projeto. Visando a descoberta e explicações de fenômenos acerca do assunto.

O artigo que ora se apresenta, tem como base o fundamento do método dedutivo, pois o argumento será elaborado a partir de uma premissa geral até chegar-se no núcleo, isto é, o centro do artigo. Sendo assim, discorrendo de maneira geral e ampla sobre Cartórios, afunilando até o propósito que se pretende alcançar – o Registro de Imóveis no Brasil.

A abordagem será qualitativa, pois terá como método de investigação a busca para entender, descrever e explicar os fenômenos que acontecem no âmbito do tema da pesquisa.

Quanto aos procedimentos técnicos, será a pesquisa bibliográfica, em razão da utilização de autores como amparo à pesquisa, e documental, tendo em vista a aplicação da Lei n. 6.015 de 1.973, denominada Lei de Registros Públicos.

A estruturação dos capítulos será feita da seguinte forma: primeiramente a fim de explicar de modo geral sobre o tema, será apresentado sobre a Lei que dispõe sobre os registros públicos – a Lei n. 6.015/1973.

A seguir, após a breve introdução sobre a lei acima referida, tratar-se-á dos vários tipos de registros públicos, a saber, Registro Civil das Pessoas Naturais; Registro de Títulos e Documentos; Registro Civil das Pessoas Jurídicas e Registro de Imóveis – e também das atividades notariais: tabelionato de notas e de protesto, tal divisão sobre a exploração do assunto, foi utilizada pelo professor Luiz Guilherme

Loureiro, em seu livro que versa sobre o assunto de Registros Públicos, cuja obra será amplamente usada para elaboração do artigo.

Em seguida, será aprofundando o tema principal – Do Registro de Imóveis, no qual será vastamente discutido desde o histórico do instituto, passando pelos princípios registrais, até as atribuições do registro de imóveis, aplicando o artigo 167, I da Lei de Registros Públicos, cujo rol explicita os registros realizados no Serviço de Registro de Imóveis.

1 A LEI 6.015/1973

A Lei de Registros Públicos regulamenta os serviços que dizem respeito ao registro civil de pessoas naturais; ao registro civil de pessoas jurídicas; ao registro de títulos e documentos e ao registro de imóveis, é uma lei federal de 31 de dezembro de 1.973. Dessa forma, é possível afirmar que referida lei foi recepcionada pela Carta Magna de 1.988.

Martha El Debs explica:

Inicialmente, oportuno anotar que a Lei de Registros Públicos (6.015/1973), não obstante ser essencialmente de índole formal, é recheada de dispositivos de Direito Material e também Direito Processual. Na primeira situação encontramos, por exemplo, o artigo 172 e artigos atinentes à instituição do bem de família. No segundo caso, procedimento de dúvida, remição do imóvel hipotecado e retificação contenciosa dos registros. (Disponível em: editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/e7e405c4b630861b6fd3f53278095f39.pdf. Acesso em 06 de setembro de 2019).

Insta salientar que, conforme apregoa o artigo 22, XXV, da Constituição Federal do Brasil, compete privativamente à União legislar sobre registros públicos. Ainda no mesmo diploma, dessa vez no artigo 236 e parágrafos, a referência é sobre a atividade notarial e registral, in verbis:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.
§1 Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.
§2 Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.
§3 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. (BRASIL, 1988).

Sendo assim, é cedição que as atividades exercidas pelos titulares de cartório são por ato de delegação do poder público, ou seja, não são exercidas pelo Estado em si, e sim através de uma transferência a um particular, sendo prestada em caráter privado, cujo titular é um bacharel em Direito ou profissional que exerceu por ao menos dez anos completos a função em serviço notarial ou de registro.

Será dotado de fé pública o titular que exercerá por sua conta e risco a atividade, sendo remunerado por emolumentos, fixados em lei ou regulamento. Para desempenhar as funções relativas ao funcionamento regular do cartório, os titulares poderão contratar funcionários que serão os substitutos, escreventes e auxiliares, com remuneração livremente ajustada e sob regime da Legislação do Trabalho (CLT).

Segundo o ensinamento do autor Luiz Guilherme Loureiro, podemos classificar direito registral como sendo:

O direito registral trata-se do conjunto de normas e princípios que regulam a atividade do registrador, o órgão do Registro, os procedimentos registrais e os efeitos da publicidade registral, bem como o estatuto jurídico aplicável a este profissional do direito. (LOUREIRO, 2017, p. 48).

Loureiro (2017, p. 48) ainda ressalta que sua finalidade precípua é a segurança jurídica preventiva e o estatuto legal aplicável aos respectivos agentes e profissionais do direito.

É possível concluir, a partir desse conceito, que há diversidade quanto ao conceito de direito notarial e registral, merecendo alguns apontamentos. A instituição do notariado surgiu há centenas de anos, com a necessidade constante do indivíduo na busca de segurança jurídica e de tutela de seus direitos. Loureiro assim define:

Podemos definir o direito notarial como o conjunto de normas e princípios que regulam a função do notário, a organização do notariado e os documentos ou instrumentos redigidos por este profissional do direito que, a título privado, exerce uma função pública por delegação do Estado. (LOUREIRO, 2017, p. 48).

Em linhas gerais, o direito notarial é um ramo do direito público que tem o objetivo de dar segurança jurídica as transações e negócios jurídicos. Pode-se falar também que o direito notarial é um ramo do direito preventivo, pois seu grande objetivo é criar uma prevenção para os atos e negócios jurídicos.

O Código de Processo Civil de 2015 confere à Ata Notarial, documento confeccionado em Tabelionato de Notas, prova hábil a ser demonstrada ao juiz para fazer prova. Nesse sentido, afirmam Araújo e Gomes Netto (2017, p. 2) que “toda análise das reflexões do Novo CPC nas atividades Notarial e Registral deve ter por premissa a concretização dos princípios da Segurança Jurídica, Publicidade, Autenticidade e Eficiência, postulados normativos que regem os Cartórios Extrajudiciais”.

2 DOS VÁRIOS TIPOS DE REGISTROS PÚBLICOS E DAS ATIVIDADES NOTARIAIS

Levando em consideração a ordem de divisão sugerida por Loureiro, neste capítulo veremos uma breve exposição sobre a classificação dos vários tipos de registros públicos e atividades notariais.

Mas, primeiramente, é oportuno trazer a importância que de modo geral atinge todos as serventias extrajudiciais, tendo em vista a eficiência que cada cartório preza em realizar, de acordo com o artigo escrito em 2015 pelo presidente da Anoreg-BR, Rogério Portugal Bacellar, e pela registradora de imóveis em Diadema/SP Patrícia Ferraz, extraído do sítio do IRIB (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil):

Além de contribuírem com os cidadãos para desatar os nós das formalidades legais (burocracia), permitindo-lhes usufruir o mais rapidamente de seus direitos e gozar de segurança jurídica, os cartórios têm contribuído enormemente para o desafogamento do Poder Judiciário, seja porque previnem litígios, quando intervêm de modo preventivo e saneador nos atos e negócios das pessoas físicas e jurídicas, seja por conta dos vários procedimentos que conduzem na forma da lei, de modo eficiente, célere e de menor custo. Disponível em: <https://irib.org.br/noticias/detalhes/cartorios-seguranca-e-eficiencia>. Acesso em 28 de setembro de 2019.

Portanto, antes mesmo de adentrar especificadamente nas funções de cada serventia, é possível, de maneira geral concluir o quão importante é os Cartórios para a população.

2.1 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

Importante mencionar a partir dessa classificação, a Lei n. 8.935/1994 – Lei dos Notários e Registradores, que dispõe sobre os serviços notariais e de registro, popularmente conhecida como Lei dos cartórios, em seu artigo 4, § 1º, esclarece que:

Art. 4º Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

§ 1º O serviço de registro civil das pessoas naturais será prestado, também, nos sábados, domingos e feriados pelo sistema de plantão. (BRASIL, 1994).

O Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN), tem como principal objeto a pessoa física ou natural, isto é, o ser humano, aquele que tem relevância para o mundo do direito. De acordo com Loureiro (2017, p. 138) “o Registro Civil das Pessoas Naturais é o repositório dos atos de estado civil, o mecanismo apto para a constatação e publicação dos fatos e atos que definem o estado de uma pessoa física”.

Ou seja, repositório, pois é lá que vão se concentrar a publicidade dos fatos ou negócios jurídicos próprio da pessoa física, sejam eles desde o seu nascimento até a sua morte, haja vista que tais atos e fatos reproduzem seus efeitos, além da esfera individual, mas também afeta toda a comunidade em si.

Em conformidade com o artigo da lei acima citado, o registro civil de pessoas naturais, em face de sua importância em tratar de eventos urgentes, trabalha todos os dias da semana, conseqüentemente todos os dias do ano, tendo em vista a prática de assentos essenciais, como, por exemplo, o de óbito. A seguir, ensina Loureiro que:

Podem ser lavrados registros em qualquer dia e horário, inclusive as finais de semana, sem que se verifique nulidade ou irregularidade dos assentos. Com efeito, ao contrário do que sucede no Registro de Imóveis e outros serviços, não incidem a proibição, nem a cominação de nulidade, no tocante ao Registro Civil das Pessoas Naturais, de atos de registro lavrados fora das horas regulamentares, ou em dias em que não haja expediente. (LOUREIRO, 2017, p. 138).

Dessa forma, é possível depreender o valor que o Serviço de Registro Civil exerce perante a sociedade pois é ali que serão registradas fases importantes da vida de uma pessoa, sua finalidade precípua, em resumo, é o arquivamento e registro (compreendidos no termo anotações e averbações) de atos e fatos jurídicos da vida civil (nascimentos, casamentos e óbitos).

2.2 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

Antes de adentrar no assunto, insta salientar alguns conceitos sobre pessoa jurídica, como leciona Loureiro:

(...). As pessoas jurídicas se dividem em dois grandes grupos de acordo com a sua índole ou função política ou civil.

O primeiro grupo é formado pelas pessoas jurídicas de direito público interno ou externo. São pessoas jurídicas de direito público interno: I – a União; II – os Estados, o Distrito Federal e os Territórios; III – os Municípios; IV – as autarquias, inclusive as associações públicas; V as demais entidades de caráter público criadas por lei (art. 41, CC). Por outro lado, são pessoas jurídicas de direito público externo os Estados estrangeiros e todas as pessoas regidas pelo direito internacional público. (LOUREIRO, 2017, p. 361, 362).

Essa clássica distinção é trazida pelo Código Civil nos artigos 41 e 42, sendo que o primeiro grupo, das pessoas jurídicas de direito público, adquire de maneira automática e por força da lei, a personalidade jurídica. A exceção acontece em torno do segundo grupo, qual seja, das pessoas jurídicas de direito público externo, que é o objeto de estudo deste capítulo.

Sendo assim, “as entidades pertencentes ao segundo grupo apenas são dotadas de personalidade quando são seus atos de instituição (estatuto ou contrato social) são levados à publicidade registral, (...)”. (Loureiro, 2017, p. 362).

Caso esses atos constitutivos não forem levados a registro no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, os sócios passam a ter responsabilidade pessoal pelos débitos sociais, de acordo com as regras estabelecidas no Direito Empresarial, em seus artigos 986 e seguintes. Tem-se diante de tal situação, uma mera sociedade irregular, ou de fato, sendo tratada como um ente despersonalizado.

Aqui nos interessa as pessoas jurídicas de direito privado suscetíveis de registro no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme elucida Luiz Guilherme:

No Registro Civil de Pessoas Jurídicas são inscritos os atos constitutivos das sociedades simples, associações, fundações e dos partidos políticos. Da mesma forma, neste Serviço são feitas as matrículas de jornais, periódicos, oficinas impressoras, agências de notícias e empresas de radiofusão. Em regra, apenas as pessoas jurídicas de direito privado devem aceder à publicidade registral. No entanto, algumas pessoas jurídicas de direito público cuja criação não decorra diretamente da lei, podem ser objeto de registro no Serviço de Registro Civil das Pessoas Civis. São aquelas que a lei não prevê diretamente seu surgimento, mas que apenas possibilita a criação por meio de um estatuto, como é o caso da matriz e dos órgãos regionais (filiais) do

Serviço do Comércio (SESC), e do SESI, que devem ser registrados no RCPJ (...). (LOUREIRO, 2017, p. 363, 364).

Em suma, o papel do registrador no RCPJ, é a qualificação preparatória dos atos e acordos sociais, cujo exame não será apenas sobre os requisitos formais, mas também a capacidade e legitimidade das partes, se o objeto preenche os requisitos da validade do negócio jurídico, elencados no artigo 104 do Código Civil. Sendo que o principal efeito do registro é a aquisição da personalidade.

2.3 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

O Registro de Títulos e Documentos (RTD), previsto nos artigos 127 a 166 da Lei n. 6.015/1973 e artigo 5º, V, da Lei n. 8.935/1994, seu objeto é a eficácia e efeitos contra terceiros a negócios jurídicos realizados entre as partes, sejam elas pessoas físicas ou jurídicas, arquivar documentos, dar publicidade a documentos, constituir direitos e dar autenticidade e segurança perante terceiros.

Para tanto, Loureiro consagra que:

A principal função do Serviço de Registro de Títulos e Documentos, mas não a única, é dar publicidade aos direitos pessoais ou obrigacionais, notadamente à circulação desses direitos ou, mais exatamente, ao tráfico jurídico/creditício. O que se registra não são exatamente os títulos, documentos e instrumentos privados considerados como suportes e sim os direitos, atos ou relações jurídicas neles contidos. Outra função, não menos relevante – notadamente em nossa sociedade de informação – é, o registro de quaisquer documentos, para fins de conservação (art. 127, VII, da Lei 6.015/1973). (LOUREIRO, 2017, p. 439).

Para Martha El Debs o serviço do RTD pode ser definido como:

O Registro de Títulos e Documentos, no âmbito de suas atribuições é o serviço de organização técnica e administrativa que tem por finalidade assegurar a autenticidade, segurança, publicidade e eficácia dos atos e negócios jurídicos, constituindo ou declarando direitos e obrigações, para prova de sua existência e data, além da conservação perpétua de seu conteúdo e efeitos erga omnes. Este Ofício tem competência residual. No RTD são registrados todos os documentos que a legislação não tenha atribuído aos demais tipos de cartórios. (Disponível em: editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/e7e405c4b630861b6fd3f53278095f39.pdf. Acesso em 06 de setembro de 2019).

É possível concluir, a partir das definições acima expostas que, ao registrar todo e qualquer documento no Cartório de Títulos e documentos, seja qual for o

conteúdo ou natureza jurídica, nasce assim a afirmação de competência residual, uma vez que, os documentos que não forem registrados em outras serventias, poderão ser registrados no serviço de RTD.

Em síntese, e de acordo com o artigo 129 da LRP, incumbe ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos, o registro de:

- 1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3;
- 2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;
- 3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;
- 4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;
- 5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;
- 6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;
- 7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;
- 8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.
- 9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento. (BRASIL, 1973).

Complementando a ideia exibida acima, é possível concluir que o Cartório de Registro de Títulos e Documentos, é um cartório que possui a maior gama de serviços, dentre os que existem no Brasil, porque ele pode fazer desde a conservação de documentos, por exemplo, um documento importante para uma pessoa que pode ser um trabalho de faculdade até mesmo uma carta informal, podendo ser requerida pelo interessado a qualquer tempo, que terá a cópia fiel do que foi registrado.

Outro trabalho realizado pelo RTD é o registro de contratos, para que surta efeitos contra terceiros, deste modo o Registro de Títulos e Documentos é um repositório de todos os documentos, sejam eles de qualquer tipo, que possa ser registrado, e que não tenha uma atribuição expressa a outras serventias.

Uma das vantagens desse cartório, é da notificação extrajudicial, conforme se extrai do sítio do 8º RTD de São Paulo:

Notificação extrajudicial é o ato por meio do qual se pode dar conhecimento oficial e legal do conteúdo de um documento a terceiros. A fé pública de que dispõe o oficial notificador torna a notificação um documento de alto valor jurídico.

Notificar é fazer prova incontestável de que o notificado recebeu ou tomou conhecimento do conteúdo de qualquer ato jurídico levado a registro.

Assim, o notificado não poderá alegar desconhecimento do documento ou de seu conteúdo, nem se eximir do cumprimento de suas obrigações alegando ignorância, porque o texto do documento e a comprovação da sua entrega ficam registrados. (Disponível em http://www.8rtd.com.br/site/?page_id=62. Acesso em 23 de setembro de 2019).

Isto posto, a notificação extrajudicial feita pelo RTD, é prova hábil, inquestionável e de fé pública, no qual o notificado não poderá arguir a ignorância do conteúdo do documento. Por esse motivo, os efeitos dos títulos e documentos são muitos, por ser um dos cartórios que mais auxiliam os cidadãos no dia a dia, não somente em fases específicas da vida, mas em todos os processos que envolva atos relevantes para o ser humano.

2.4 REGISTRO DE IMÓVEIS

Aqui, conforme exposto até o momento, serão feitos breves apontamentos acerca dos principais conceitos relativos ao Registro de Imóveis, tendo como base inicial o preceito de Loureiro:

O serviço de registro de imóveis, bem como os demais serviços notariais e de registro, tem por objetivo assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. O registrador é um profissional de direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro. O registrador tem o dever de prestar os serviços a seu cargo de modo adequado, observando rigorosamente os deveres próprios da delegação pública em que estão investidos, a fim de garantir a autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas (arts. 1, 12 e 30, II, da LNR). (LOUREIRO, 2017, p. 498).

Com base nisso, é importante saber quais as funções do cartório de Registro de Imóveis, e elas estão definidas lá no artigo 1º da Lei n. 8.935/94 (Lei do Notário e Registrador), e são elas, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, isso tudo relacionado a bens imóveis.

Perceba que o registro de imóveis possui uma circunscrição, ou seja, uma divisão territorial, que significa que não pode escolher o registro de imóveis que quer praticar os atos referentes aquele imóvel. Cada cartório possui a sua competência, o que faz ser muito diferente, por exemplo do Tabelionato, que é livre a escolha do

indivíduo. Todos os atos praticados pelo Registro de Imóveis estão dispostos no artigo 167 da Lei n. 6.015/1973, no inciso I estão todos os atos que são registrados, e no inciso II, todos os atos que serão averbados nas matrículas dos imóveis.

Registrados serão os atos mais relevantes para o direito de propriedade, são os atos constitutivos, transmissivos e modificativos de direito real, por exemplo, uma compra e venda. Já as averbações são atos menos relevantes para o direito real, mas de extrema importância para o direito de propriedade, são os atos extintivos, por exemplo, cancelamento de hipoteca.

Um artigo de extrema importância para o estudo desse tema, é o 1.245, § 1º do Código Civil, que diz: “Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”. Em outras palavras, vale dizer: quem não registra, não é dono.

2.5 TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO

Apesar de fisicamente ocuparem o mesmo lugar, o Cartório de Tabelionato de Notas e Protesto, são especialidades diferentes, exercidos de maneira conjunta em alguns Estados, mas legalmente não possuem ligação. El Debs acrescenta que:

O Tabelionato de notas e o Tabelionato e Ofício de registro de contratos marítimos são regidos pela Lei 8.935/1994; o Tabelionato de Protestos é subordinado à Lei 9.492/1997; o registro das sociedades empresárias é feito no Registro Público das Empresas Mercantis regulado pela Lei 8.934/1994; enquanto a Lei 9.279/1996 e a Lei 9.610/1998 regem, respectivamente, a Propriedade Industrial e a Propriedade Intelectual.

As atribuições e competências dos Tabeliães de Notas estão definidas nos artigos 6º e 7º da Lei 8.935/1994. O notário é um legítimo preventor de litígios, além de ser um conselheiro jurídico imparcial das partes.

Assim, aos notários compete:

- a) formalizar juridicamente a vontade das partes;
- b) autenticar fatos, autenticar cópias, reconhecer firmas;
- c) lavrar escrituras e procurações, públicas;
- d) lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- e) lavrar atas notariais.

Por outro lado, a competência do Tabelião de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida está inserta no art. 11 da Lei 8.935/1994 e 3º da Lei 9.492/1997.

O Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida, cujo objeto são títulos de crédito e documentos de dívida. (Disponível em:

editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/e7e405c4b630861b6fd3f53278095f39.pdf. Acesso em 06 de setembro de 2019).

Assim sendo, é possível constatar a nítida distinção entre as serventias, cuja função principal dos serviços notariais é de organização técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

A perfeição do ato jurídico realizado pelo notário serve também para evitar a falsidade, inexatidão ou imperfeição de um documento. A função notarial tem caráter cautelar, imparcial, público e técnico.

No que diz respeito ao protesto extrajudicial, o artigo 1º da Lei 9.492/1997, assim o define: “o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida”.

Logo, protestar, nada mais é que dar publicidade a uma dívida, quando uma pessoa é protestada, ela acaba tendo restrições com o crédito, porque, além do nome protestado, os cartórios atualmente fornecem uma consulta gratuita aos nomes de quem foi protestado. O protesto não é uma cobrança, é uma publicidade que em decorrência dos seus efeitos, geram restrições no crédito.

3 DO REGISTRO DE IMÓVEIS

A partir desse capítulo será abordado amplamente sobre as atividades pertinentes ao registro imobiliário, oportunamente sobre a segurança jurídica do registro de imóveis, iniciando com a visão histórica acerca do assunto e concluindo com suas atribuições relacionadas à segurança jurídica do registro.

A respeito do histórico do registro de imóveis, a função principal e fundamental do registro de imóveis era dar publicidade as hipotecas frequentemente utilizadas em meados de 1.843, com efeito, a lição de Luiz Guilherme Loureiro:

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. Daí a necessidade de conferir ampla publicidade às hipotecas, de forma que os credores hipotecários tivessem certeza da existência, validade e eficácia de seus direitos reais de garantia. (LOUREIRO, 2017, p. 500).

Em vista disso, é possível inferir que a necessidade do registro surgiu com a ampla utilização do instituto de crédito, nascendo a utilidade da inscrição da hipoteca como forma de registro para assegurar a publicidade. Previsto na Lei Orçamentária

317 o registro de hipotecas apenas instituiu o registro geral para transcrição dos títulos de transmissão de imóveis sujeitos à hipoteca em 1.865.

Para o estudioso e registrador imobiliário, Marcelo Augusto Santana de Melo, a evolução histórica pode ser analisada da seguinte forma:

Em 1864 surgiu a Lei nº 1.237 que criou o Registro Geral, denominada por muitos juristas como o embrião do Registro de Imóveis. A Lei substituiu a tradição pela transcrição como modo de transferência, continuando o contrato a gerar efeitos obrigacionais. Ressalte-se, porém, que esse registro não era prova de propriedade, nem mesmo como presunção relativa, sendo que o autor precisava prová-la por outras vias como a reivindicatória. <https://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerr.pdf>. Acesso em 27 de setembro de 2019.

Até chegar ao surgimento da Lei 6.015/1973, tendo em vista os gradativos e intervalados avanços no que tange a evolução histórica do registro de imóveis, percebe-se uma relevante mudança com o advento do Código Civil de 1916, para tanto, Melo (2004) explana que “(...) o Registro Geral foi substituído pelo Registro de Imóveis, mantendo-se a transcrição, entretanto, com uma mudança substancial, foi-lhe dada nova roupagem, resultando em prova da propriedade *juris tantum*, ou seja, admitindo prova em contrário”.

Para Loureiro, oportuno destacar o que Clóvis Beviláqua acentua:

“O registro de imóveis é o instrumento da publicidade das mutações da propriedade e da instituição do ônus reais sobre imóveis. A lei anterior denominava-o geral; mas fora organizado com referência à hipoteca. O Código Civil aproveita o mesmo aparelho, dando-lhe maior amplitude”. (LOUREIRO apud BEVILAQUA, 2017, p. 500).

Assim sendo, a transcrição imobiliária transformou-se em uma verdadeira imagem fiel das mutações, sejam elas jurídicas ou reais, pelas quais o imóvel passava. Podendo ser por ato *inter-vivos*, *causa mortis* ou até mesmo por força de decisão judicial. Essa mesma finalidade permaneceu na Lei 6.015/1973 de 31.12.1973, quando foi instituído no Brasil um novo sistema de registro imobiliário.

Para Marcelo Melo (2004), o surgimento da Lei 6.015/1973 pode ser definida como:

Em 1973 surge a Lei 6.015, que reuniu em diploma legal todos os princípios norteadores do Registro de Imóveis, aperfeiçoando uns e criando outros, de sorte que, de certa forma, revolucionou o cadastro predial brasileiro, principalmente no que tange aos livros, pois além de reduzir a quantidade,

centralizou um livro principal no imóvel, criando a figura da matrícula que representa a individualidade do imóvel, sua situação geográfica e perfeita descrição, sofrendo alterações objetivas e subjetivas através da averbação, sempre com um mesmo número de ordem, facilitando incrivelmente as pesquisas e expedição de certidões. Disponível em: <https://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>. Acesso em 28 de setembro de 2019.

Por conseguinte, foi extinta a figura da transcrição, que deu lugar a matrícula, acertadamente Maria Helena Leonel Gandolfo (1994) leciona que matrícula: "É um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou".

Matrícula é, então, o registro imobiliário que individualiza o imóvel, nela serão registrados e/ou averbados todos os atos pelos quais o imóvel passou, podendo ser modificações, alterações ou extinções.

À vista disso, tem-se a evolução do registro de imóveis, inicialmente, o propósito tinha por objetivo a publicidade da hipoteca, evoluindo para um sistema que torna público todos os direitos reais que interfere sobre bens imóveis, de modo que assegura os princípios básicos do registro imobiliário, qual seja, a validade e eficácia perante terceiros.

4 O REGISTRO DE IMÓVEIS NO DIREITO COMPARADO – BREVE SÍNTESE

Aqui, serão examinados os sistemas registrais mais importantes na sua forma de organização, a saber, o sistema francês, o sistema alemão, o sistema australiano, o registro imobiliário inglês e por fim o sistema registral norte-americano. Vejamos o que Luiz Guilherme Loureiro ensina sobre tais sistemas.

4.1 O SISTEMA FRANCÊS

A história do direito registral nasceu na França em 1673. Diante de algumas alterações resultadas de reformas no sistema registral francês, resumidamente esse modelo passou por seis marcos, a princípio surgiu com o registro para fins de inoponibilidade do título de propriedade não inscrita até chegar a alteração mais recente que foi em 2000, inserindo um sistema de informática simplificando assim o

acesso das informações apresentadas no registro. De modo sucinto o sistema francês pode ser definido como:

(...). Ainda que relevantes, as reformas não foram suficientes para garantir uma publicidade registral com adequada tutela do tráfico de imóveis e dos créditos imobiliários. Em primeiro lugar, como Registro de títulos, não garante a propriedade do transmitente, mas apenas a inoponibilidade de títulos não inscritos. Ademais, os critérios de identificação dos imóveis continuam sendo inseguros especialmente no que se refere a imóvel rural (a realidade do imóvel continua sendo possessória), e o cadastro ainda apresenta problemas de coordenação com o registro. (LOUREIRO, 2017, p. 504).

Por isso, em outras palavras, pode-se afirmar que o registro francês é “fraco”, tendo em vista a transferência ocorrer por um mero consentimento das partes, um acordo de vontades.

Logo, conforme visto acima, a inoponibilidade serve para a falta de publicidade que o sistema francês não possui para informar terceiros a respeito de atos já ocorridos sobre o mesmo imóvel. No que se refere a comparação do sistema francês ao sistema brasileiro, evidentemente são modelos muito distintos haja vista os critérios de registros utilizados na França.

4.2 O SISTEMA NORTE-AMERICANO

O sistema registral norte americano, por seu turno, não é uniforme em razão da autonomia dos Estados-membros, ensina Loureiro (2017, p. 509) que “de uma maneira geral, podemos afirmar que convivem dois sistemas registrais distintos: o Sistema Recording (Registro de títulos), que existe na maioria dos Estados da União; e o sistema Torrens, que foi introduzido em determinados Estados, de forma suposta ao anterior sem derroga-lo”.

Um grande marco no sistema americano foi a adoção de um seguro de títulos, de acordo com as palavras de Luiz Guilherme:

A evolução mais característica do sistema americano, que tornou desnecessária a existência da publicidade registral, é o seguro de títulos. Companhias seguradoras, mediante a subscrição de uma apólice, garantem ao adquirente a cobertura de riscos advindos da transação imobiliária, como os danos econômicos resultantes da compra a *non domino* e a existência de gravames e ônus reais ocultos. (LOUREIRO, 2017, p.510).

É função desse sistema resguardar o adquirente de eventuais riscos consequentes de transação imobiliária. Porém, não significa que o sistema registral norte-americano garante a propriedade do imóvel.

4.3 O SISTEMA ALEMÃO

Na Alemanha, assim como no Brasil o contrato de compra e venda não é título hábil que por si só constitui a propriedade do imóvel, vejamos o que Luiz Guilherme apregoa:

Para a transmissão da propriedade de bens imóveis e outros direitos reais imobiliários, é necessário o consentimento bilateral das partes para o registro. O outorgante deve figurar no fôlio real como proprietário do imóvel transferido. Ademais, deve haver uma cadeia ininterrupta de transmissões. A inscrição é um pressuposto para a aquisição do direito. Para a aquisição de direitos sobre um imóvel é necessário, portanto, um convênio e sua inscrição no Registro. Ambos os elementos são constitutivos: se faltar algum deles, não se opera a aquisição. Esta regra também se aplica para a modificação do conteúdo e a extinção dos direitos reais imobiliários (§§ 875 e 877, BGB). (LOUREIRO, 2017, p.506).

Desta maneira, é nítido observar que a mesma linha de sistema que o Brasil adota tem origem no sistema registral da Alemanha, que evoluiu progressivamente nos aspectos técnico e científico concernente ao direito imobiliário, servindo de modelo para vários outros países. “O sistema de publicidade alemão é considerado um dos mais perfeitos do mundo (...)” (LOUREIRO, 2017, p. 504), esse sistema registral assemelha-se ao do Brasil em mais um aspecto, pois presume-se verdadeiro os atos inscritos no assento imobiliário até prova em contrário, ou seja, existe a denominada fé pública.

5 A FINALIDADE DO REGISTRO DE IMÓVEIS

No que diz respeito aos atos jurídicos, o Serviço de Registro de Imóveis se destina a garantir primordialmente a sua eficácia, a sua autenticidade, a sua segurança e sua validade contra terceiros. Cassettari aborda o tema da seguinte forma:

De maneira mais abstrata, podemos afirmar que o registro de imóveis é a instituição competente para a formação e conservação do assento dos dados

relacionados aos direitos reais previstos na legislação pátria, bem como das demais informações cuja inscrição a lei determinar para efeitos de publicidade. (CASSETTARI, 2016, p.16)

É, pois, um repositório das informações relevantes dos imóveis, o fim primordial do registro de imóveis é conferir segurança jurídica ao adquirente ou proprietário do imóvel. Para isso, todo título que chega ao serviço registral de imóveis é analisado minuciosamente para que a segurança jurídica seja efetivada.

Assim Loureiro ilustra a situação acima exposta:

O adquirente de um imóvel somente realizará uma operação segura quando puder acreditar razoavelmente que ninguém vai perturbar sua propriedade por motivos anteriores à sua aquisição. Para tanto, deverá saber se o alienante é o verdadeiro dono do imóvel e se o bem é alienável. Para possuir essa certeza não basta que o alienante apareça externamente como proprietário: ele deve figurar no registro como o titular do domínio e demonstrar que adquiriu legitimamente o imóvel, o que supõe a validade de toda uma série de transmissões anteriores, pelo menos durante o tempo necessário para a usucapião (os últimos quinze anos). Mas o adquirente deverá saber mais: cabe verificar se existem limitações à propriedade ou outro ônus e gravames (v.g., usufruto, superfície, hipoteca...). (LOUREIRO, 2017, p. 511).

Diante dessa explicação, é evidente o papel do registrador: analisar os atos registrados e/ou averbados anteriormente à do título que se pretende registrar. Essas informações fazem com que o negócio jurídico realizado que compreende bens imóveis sejam seguros para a livre circulação e comercialização.

Não apenas na compra e venda, mas a pessoa que pretende alienar seu bem imóvel a fim de utilizar os benefícios de empréstimo de banco para a concessão de crédito, há a obrigação quando esse título chega ao registro de imóveis em passar por uma análise para ver a eficácia de tal garantia. Loureiro explica que:

Da mesma forma, a pessoa disposta a conceder um crédito com garantia de um bem imóvel tem a necessidade de saber se a garantia oferecida é eficaz. Para tanto, precisa saber se aquele que oferece a garantia – seja o devedor, seja terceiro – é o proprietário do imóvel e tem legitimidade para gravar o bem. Interessa-lhe ainda saber se existem gravames anteriores ou preferenciais, que podem diminuir sua garantia (v.g., servidão, usufruto, hipoteca anterior). (LOUREIRO, 2017, p. 511, 512).

Para esse tipo de registro, (e todos os outros), estará presente o procedimento denominado qualificação registral, assunto este que será abordado em momento

oportuno. De modo algum poderá ser efetivado algum registro que não preencha corretamente as exigências do Cartório de Registro de Imóveis.

5.1 PRINCÍPIOS APLICADOS NOS REGISTROS DE IMÓVEIS

Assim como todos os institutos do Direito o Registro de Imóveis possui seus princípios, que são os fundamentos e normas a serem seguidas por esta serventia. Inúmeros são os princípios, variando de doutrina e autores, por isso, a escolha para o presente artigo foi discorrer acerca dos principais e mais debatidos no mundo imobiliário.

Serão eles: Princípio da Segurança Jurídica; Princípio da Publicidade; Princípio da Legalidade; Princípio da Continuidade e Princípio da fé-pública registral.

5.1.1 Princípio da Segurança Jurídica

Por este princípio tem-se o assunto de maior amplitude e objetivo deste artigo – a segurança jurídica que o Registro de Imóveis confere aos usuários. Para colaborar com o entendimento do assunto, Cassettari (2016) dispõe que: “No âmbito dos Registros de Imóveis, a segurança jurídica garante a estabilidade das relações elencadas dentro de sua esfera de atribuição, contribuindo para a pacificação social por meio da prevenção de litígios envolvendo estes atos. (...)”.

A definição para Loureiro se mostra da seguinte forma:

A segurança jurídica é assegurada pelo controle técnico exercido por um jurista especializado. O registrador de imóveis é um profissional do direito, a quem a lei confere fé pública, e que, entre outras, exerce a importante função da qualificação registral, ou controle da legalidade dos títulos que acedem ao Registro e merecem ser publicados. (LOUREIRO, 2017, p. 513).

Diante do exposto, não restam dúvidas de tamanha importância do registrador ao fazer efetivar a segurança jurídica através da análise registral do título, garantindo plena segurança dos atos jurídicos junto à matrícula.

Vale lembrar que de tão significativo esse princípio já vem no primeiro artigo da Lei nº 8.935/1994, que dispõe: “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia dos atos jurídicos”.

O atendimento a esse princípio nada mais é do que a destinação que o registro imobiliário tem de garantir a terceiros a segurança de suas aquisições disciplinando os efeitos da publicidade das situações jurídicas imobiliárias.

5.1.2 Princípio da Publicidade

Qualquer pessoa poderá requerer certidão de registro, sem informar ao oficial ou seu substituto o motivo ou interesse do pedido. Essa afirmação expressa claramente o princípio da publicidade, cuja definição estabelece que qualquer cidadão poderá ter acesso ao registro tendo em vista ele ser público, assegurando dessa forma a finalidade essencial do Registro de Imóveis: a segurança jurídica.

Para Álvaro Melo Filho:

Pelo registro é possível indicar-se aos interessados o lugar certo onde encontrar as informações necessárias sobre o estado da propriedade imóvel, e qualquer pessoa, invocando a publicidade de registro pode pedir as certidões que entender, sem importar ao oficial o motivo ou interesse que possa ter. (MELO FILHO, 2014, p. 70).

Nessa mesma linha de pensamento, Cassettari (2016), explana que: “Assim, pelo princípio da publicidade todos os atos inscritos no registro de imóveis tornam-se públicos e somente sua inscrição faz com que estes atinjam a publicidade almejada perante terceiros”. Deste modo, o registro público tem por finalidade dar publicidade ao ato, negócio ou direito, pois em face desse princípio todos podem saber da situação jurídica do imóvel registrado.

5.1.3 Princípio da Legalidade

Sobre esse princípio, cabe ressaltar que ele informa os requisitos do registro, pois determinará quais títulos e como deverá ser o conteúdo desses títulos para que ingressem na serventia e sejam passíveis juridicamente de registro, Loureiro conceitua que:

Na esfera do direito registral, o princípio da legalidade pode ser definido como aquele pelo qual se impõe que os documentos submetidos ao Registro devem reunir os requisitos exigidos pelas normas legais para que possam aceder à publicidade registral. Destarte, para que possam ser registrados, os títulos

devem ser submetidos a um exame de qualificação por parte do registrador, que assegure sua validade e perfeição. (LOUREIRO, 2017, p.546, 547).

Não basta o interessado chegar ao Registro de Imóveis, protocolar o seu título, para que seja realizado o registro/averbação pretendida. Todo título que chega a essa serventia, necessariamente precisa passar por uma qualificação registral, em outras palavras, vale dizer, que o registrador fará um exame para averiguar a legalidade do título submetido a registro.

Acerca da função qualificadora, Loureiro entende que:

A função qualificadora tem as seguintes características: a) é uma função independente, uma vez que o registrador é um profissional do Direito com independência no desempenho de suas atribuições; b) é completa e integral, pois se aplica sobre o título no seu todo, devendo o registrador, quando for o caso, formular por escrito, de uma só vez, todas as exigências para tornar possível o seu registro; c) é uma função obrigatória, não podendo o registrador deixar de exercê-la a pretexto de obscuridade ou omissão da lei por se tratar de uma função pública, que lhe é delegada pelo Estado. (LOUREIRO, 20017, p.553, 554).

A verificação da legalidade se dá pelo exame da qualificação de títulos a fim de evitar possíveis erros ou prejuízos aos interessados ou terceiros. O princípio da legalidade tem por escopo impedir que sejam registrados títulos ineficazes, inválidos ou imperfeitos.

Por meio do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, o registrador, seu escrevente e demais colaboradores, promoverão um ciclo de melhoria contínua nos processos de trabalho, tendo em vista tal Código servir de base para garantir o aumento da qualidade na prática dos atos extrajudiciais.

O controle de legalidade acontece então, pela avaliação do registrador ao verificar os títulos hábeis ingressados em sua serventia, portanto todo e qualquer título que adentrar na serventia imobiliária passará pela qualificação registral, para verificar se está apto para o registro, e assim produzir seus efeitos.

5.1.4 Princípio da Continuidade

O princípio da continuidade ou trato sucessivo encontra respaldo no artigo 195 da Lei 6.015/1973 que assim 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”.

Posto isso, tal princípio zela pela conexão dos registros através de uma ordem regular dos títulos registrados. No magistério de Álvaro Melo Filho, o princípio da continuidade é:

Dentre as regras basilares do Direito Imobiliário, há de apontar-se o princípio da continuidade, em função do qual nenhum registro pode ser efetuado sem a prévia menção ao título anterior, constituindo, assim, a eficácia normal do registro.

Cada assento registral deve apoiar-se no anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários. (MELO FILHO, 2014, p. 88, 89).

Por esse princípio exprime-se a necessidade de encadeamento entre assentos pertinentes, pois para que se promova uma averbação de divórcio de um proprietário da matrícula, primeiro deve ter sido averbado o seu casamento. Sua natureza é o controle sobre os direitos reais.

5.1.5 Princípio da Fé Pública Registral

Os notários, tabeliães e oficiais de registro são dotados de fé pública dentro do exercício de suas funções, conforme estabelece o artigo 3º da Lei 8.935/1994. A fé pública nada mais é que a presunção de veracidade sobre os atos registrados pelo oficial da serventia, destina-se transmitir para a sociedade confiança sobre os assentos e informações prestadas pelo registrador. Loureiro elucida:

Pelo princípio da fé pública, a existência do direito registrado ou a inexistência do direito cancelado prevalecem absolutamente em relação ao terceiro de boa-fé, confiando nos assentos do Registro de Imóveis, celebrou o negócio jurídico com o titular aparente. (LOUREIRO, 2017 p. 579).

Vale dizer que a fé pública registral se estende a todas as soluções jurídicas que chegam ao registro de imóveis, e que por isso os direitos matriculados no sistema registral gozam da presunção relativa de veracidade, considerando que o oficial da serventia dispõe de fé pública.

Diante desse princípio, Melo Filho assevera que:

O conteúdo da fé pública registral estende-se a todas as soluções jurídicas levadas a registro, e por isso, abrange, positivamente, a existência dos direitos reais registrados, e negativamente, a inexistência dos direitos reais e

proibições não registrados. Pelo sistema brasileiro, o título, per se, não prova o domínio porque a propriedade se adquire pelo registro, (...). (MELO FILHO, 2014, p. 72).

A presunção de veracidade dos fatos inscritos junto a matrícula do imóvel decorre deste princípio, da fé pública, que busca prioritariamente a segurança jurídica por meio da estabilidade que gera os atos inscritos.

5.2 A FISCALIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O registrador de imóveis, designado como Agente Delegado, pois é o Estado quem delega a ele a função, ocupa tal cargo que somente pode ser obtido através de um rigoroso concurso público composto de 4 (quatro) fases. A lei proíbe a transmissão hereditária do cargo, de pai para filho, pois a Constituição Federal prevê o ingresso na carreira mediante concurso público.

Assumido o cargo de Agente Delegado, cabe a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado fiscalizar os Cartórios. Essas fiscalizações realizam-se através de inspeções e correições. A inspeção é feita pelo juiz da comarca da vara de registros públicos, e resume-se a vistoria de livros e protocolos para que se possa aferir a existência de eventual irregularidade.

A correição ordinária (e também a Inspeção Extrajudicial) é realizada anualmente, sendo que a correição é dirigida por um magistrado, que em sua visita à serventia irá fiscalizar e acompanhar todo o desempenho do cartório. Também irá verificar a legalidade e regularidade das atividades exercidas naquela serventia. O objetivo principal dessa atividade é a melhoria, cada vez mais, dos serviços prestados pelos cartórios, visando sempre a eficiência dos atos e segurança jurídica.

O Registro de Imóveis (assim como todas as outras atividades notarias e de registro), seguem normas e regras criteriosas impostas pelo Estado, considerando a prestação de serviços essenciais para a sociedade, e por isso a busca constante do Poder Judiciário em aprimorar cada vez mais suas fiscalizações, aspirando permanentemente o bom e perfeito funcionamento dessa atividade tão essencial para todos.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir de uma longa exposição sobre os tipos de serventias extrajudiciais existentes, a ideia principal girou em torno da consequência que o registro imobiliário nos traz: a segurança jurídica.

Diariamente deparamos com mitos que erroneamente as pessoas pensam a respeito dos cartórios, “Cartório é burocrático”, Cartórios passam de pai para filho”, ou “Cartórios são caros”. No entanto, a realidade é outra, haja vista a necessidade que os Cartórios têm em se submeter a procedimentos para desenvolver suas atividades.

Tais ações contribuem com a segurança jurídica dos atos praticados e garantem às pessoas envolvidas a certeza da realização efetiva de um negócio jurídico, uma vez que o cartório está exercendo a fé pública do Estado àquele determinado procedimento.

Para se tornar um tabelião ou oficial de um cartório é preciso ser aprovado em concurso público, quando o cartório perde seu titular, alguém passa a administrar o local de forma provisória até a nomeação oficial.

Os titulares das serventias não podem cobrar pelo serviço como bem entenderem, cada Estado possui sua tabela de emolumentos. Os serviços oferecidos pelos cartórios, de qualquer natureza, são tabelados.

A Lei Federal nº 10.169/00 fixa as regras sobre os preços cobrados da população. As tabelas dos cartórios contêm divisões em faixas segundo o valor do negócio jurídico base ou dos valores fixados para cada serviço isoladamente.

Os cartórios não criam a burocracia, mas tão somente cumprem a Lei. Normas para a realização de atos e negócios jurídicos existem em toda e qualquer nação, sendo indispensáveis para a garantia de um sistema que contemple a segurança jurídica nas relações entre particulares, ou seja, o povo, e entre estes e o governo.

A rede de serviços notariais e de registro levam segurança jurídica e cidadania para todos o país, pois são dotados de credibilidade e eficiência ao cumprirem com exatidão as funções de receptor de vontade das partes, no caso do notário, e, como registrador, com a qualificação do título, validando ou não seu ingresso na matrícula.

O Registro de Imóveis tem como propósito conferir segurança jurídica à realização dos negócios que demandar imóveis, somente o registro imobiliário concederá as partes a certeza quanto a propriedade imobiliária e aos outros direitos relacionados ao imóvel.

O que se buscou então com esse artigo, foi apresentar uma análise do impacto que as serventias extrajudiciais causam em nossas vidas, nos trazendo o

conforto e a segurança necessária ao praticar os atos que dependem exclusivamente do tabelião ou oficial registrador.

REFERÊNCIAS

8º Oficial RTD. **Notificação Extrajudicial: O que é?** Disponível em http://www.8rtd.com.br/site/?page_id=62. Acesso em 23 de setembro de 2019.

BACELLAR, Rogério Portugal; FERRAZ, Patrícia. **Cartórios: Segurança e Eficiência**. Disponível em: <https://irib.org.br/noticias/detalhes/cartorios-seguranca-e-eficiencia>. Acesso em 28 de setembro de 2019.

Brasil, **Lei nº 9.492**, de 10 de setembro de 1997. Lei de Protesto de Títulos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9492.htm. Acesso em 06 de setembro de 2019.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Edição Federal, Brasília, 2002.

BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos. Edição Federal, Brasília, 1973.

BRASIL. **Lei nº 8.935**, de 18 de novembro de 1994. Lei dos Cartórios. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em 06 de setembro de 2019.

CASSETTARI, Christiano. **Registro De Imóveis I – Parte Geral**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores comentada**. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. **Código de Normas Foro Extrajudicial**: Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, 2018.

DEBS, Martha El. **Legislação Notarial e de Registros Públicos comentada**. 3ª ed. Bahia: JusPodvim, 2018. Disponível em <https://www.editorajuspodvim.com.br/cdn/arquivos/e7e405c4b630861b6fd3f53278095f39.pdf>. Acesso em 06 de setembro de 2019.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. **Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois**. Revista de Direito Imobiliário do IRIB, n. 33, p. 105, 1994.

GOMES NETTO, André. et. al. **Direito Imobiliário, Notarial e Registral – Perspectivas Contemporâneas**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos – Teoria e Prática**. 8ª ed. Bahia: JusPodvim, 2017.

MELO FILHO, Álvaro. **Doutrinas Essenciais – Direito Registral**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves anotações sobre o registro de imóveis**. Disponível em <https://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>. Acesso em 28 de setembro de 2019.