



**UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
INÁ TERNES**

ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Florianópolis (SC)

2009

INÁTERNES

ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Monografia apresentada ao Curso de Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Luiz Gustavo Lovato, Msc.

Florianópolis (SC),

2009

INÁTERNES

ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Esta monografia foi julgada adequada à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovado em sua forma pelo Curso de Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Florianópolis (SC), 11 de novembro de 2009.

Prof. e Orientador Luiz Gustavo Lovato, Msc.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof^a. Gisele Rodrigues Martins
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof. Rogério de Luca
Universidade do Sul de Santa Catarina

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico e referencial conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Sul de Santa Catarina, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de todo e qualquer reflexo acerca desta monografia.

Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado do trabalho monográfico.

Florianópolis (SC), 11 de novembro de 2009.

INÁ TERNES

À minha mãe, Ana Maria Cirilo, ao meu pai, Carlos Humberto Ternes (*in memoriam*), ao meu namorado, Leonardo Henrique Franz, que me acompanharam e me incentivaram com palavras de ânimo e carinho, e estiveram sempre ao meu lado. A todos eles dedico este trabalho de conclusão de curso, pois sua compreensão e amor foi o que me levaram a alcançar este objetivo.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a DEUS, por me dar a oportunidade e capacidade para alcançar este objetivo que tanto almejei.

Agradeço também a toda minha Família, primeiramente ao meu pai, que não teve a oportunidade de estar aqui presente, mas foi graças às suas lições que me formei o ser humano que sou hoje, o que me tornou capaz de alcançar meus sonhos.

À minha mãe, especialmente, pela garra e dedicação a mim e meus irmãos, sem nunca desistir do seu objetivo de nos tornar pessoas melhores, pelo carinho dispensado, pelo amor empregado em cada dia de nossa formação, e, principalmente, pelo apoio e contribuição a este Trabalho com seus ensinamentos acerca do assunto, minha eterna gratidão e amor.

Aos meus irmãos, por quem tenho enorme carinho, pela compreensão e confiança que me dedicaram neste momento em que mais precisamos uns dos outros.

Ao meu namorado, pela imensa compreensão e incondicional apoio, e pelas palavras de incentivo nos momentos mais difíceis, especialmente pelos momentos que em que estive ausente, me dedicando a este trabalho.

Ao meu orientador, pela oportunidade de compartilhar comigo seu conhecimento, dedicando seu tempo a me ajudar na conclusão deste trabalho como tanta presteza.

Aos professores da banca examinadora, sem deixar de mencionar os que muito me ensinaram enquanto acadêmica deste Curso.

RESUMO

O presente trabalho teve por objeto o estudo da atividade registral imobiliária em aspectos gerais. Para isso, tratamos do conceito de alguns princípios que regem o serviço público, especificamente os que estão elencados na Constituição Federal, em seu art. 37, *caput*, bem como dos princípios específicos que regem a atividade registral imobiliária. Em seguida, falamos sobre a atividade de registro, adentrando sua definição e sua finalidade, para, então, adentrar o tema principal, qual seja, a atividade de registro de imóveis. O presente trabalho de monografia teve como base, principalmente, a análise da Lei dos Registros Públicos – Lei n. 6.015/73 e da Lei dos Notários e dos Registradores – Lei n. 8.935/93. No decorrer do trabalho foram apresentadas a importância e a finalidade da atividade registral imobiliária, bem como uma breve explanação acerca da natureza jurídica e dos direitos dos oficiais do registro de imóveis, a fim de trazer ao conhecimento de todos essa função estatal responsável por garantir a aquisição de propriedade imóvel e promover a segurança jurídica aos negócios imobiliários.

Palavras-chave: Princípios. Atividade registral. Atividade registral imobiliária. Registrador.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
2	DOS PRINCÍPIOS	10
2.1	DOS PRINCÍPIOS QUE REGEM O SERVIÇO PÚBLICO	12
2.1.1	Princípio da legalidade.....	12
2.1.2	Princípio da impessoalidade	15
2.1.3	Princípio da moralidade	16
2.1.4	Princípio da publicidade	18
2.1.5	Princípio da eficiência	20
3	DOS PRINCÍPIOS GERAIS QUE REGEM A ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA	22
3.1	PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE	22
3.2	PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE	23
3.3	PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE FORMAL.....	25
3.4	PRINCÍPIO DE PRIORIDADE	26
3.5	PRINCÍPIO DE INSTÂNCIA	28
3.6	PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA	30
3.7	PRINCÍPIO DA LEGALIDADE REGISTRAL.....	32
3.8	PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO DE FÉ PÚBLICA.....	33
3.9	PRINCÍPIO DA TIPICIDADE (ou <i>NUMERUS CLAUSUS</i>)	36
4	DA ATIVIDADE REGISTRAL	38
4.1	DOS SERVIÇOS DE REGISTRO E SUAS FINALIDADES.....	39
5	DA ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA	46
5.1	DA NATUREZA JURÍDICA DO OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS	49
5.2	DOS DIREITOS DO REGISTRADOR.....	53
5.2.1	Independência no exercício das atribuições.....	53
5.2.2	Perceber emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia.....	55
5.2.3	Perder a delegação somente nas hipóteses previstas em lei.....	56
5.2.4	Exercer opção nos casos de desmembramento ou desdobramento da serventia.....	57
5.2.5	Organizar associações ou sindicatos de classe e deles participar	57

6 CONCLUSÃO.....	59
REFERÊNCIAS.....	59

1 INTRODUÇÃO

Com vista à enorme importância econômica que o patrimônio imóvel apresenta e o imenso volume de transações imobiliárias que nos rondam, de suma importância se faz um breve estudo acerca de como funciona a atividade responsável por dar autenticidade, eficácia e, principalmente, segurança a estes atos jurídicos, qual seja, a atividade registral imobiliária.

Sendo assim, o presente estudo pretende fazer um panorama acerca dos aspectos gerais da atividade do oficial do Registro de Imóveis, sob o ponto de vista acadêmico, vez que se trata de um tema pouco abordado no âmbito da Universidade, devido à sua especificidade, esclarecendo, dentre outros aspectos, em que consiste a atividade registral e, especialmente, a atividade do registro imobiliário.

No primeiro capítulo serão tratados os princípios que regem o serviço público, que se aplicam, por sua vez, à atividade registral, limitando aos que vêm expressos na Constituição Federal, em seu art. 37.

O segundo capítulo objetiva-se a tratar dos princípios aplicáveis especificamente à atividade registral imobiliária, que representa um subgrupo do sistema administrativo e rege-se por ordenamento e princípios próprios.

No terceiro capítulo será conceituada a atividade registral, trazendo à tona os serviços de registro e suas finalidades, no intuito de traçar noções gerais acerca do tema para então adentrar no tema principal deste trabalho.

No quarto capítulo, então, será tratada a atividade registral imobiliária, no que consiste esta, bem como breve explanação acerca da natureza jurídica da atividade exercida pelo oficial do registro de imóveis e dos direitos previstos em lei que o protegem.

Para cumprir com os objetivos propostos no presente trabalho, o desenvolvimento foi baseado em uma pesquisa, prioritariamente, de cunho bibliográfico e jurisprudencial.

Por fim, serão tecidas as considerações finais, bem como a bibliografia de apoio à pesquisa realizada

2 DOS PRINCÍPIOS

De acordo com o ensinamento de Diogenes Gasparini¹, “constituem os *princípios* um conjunto de proposições que alicerçam ou embasam um sistema e lhe garantem validade”. Assim, os princípios são os fundamentos básicos de uma ciência e proporcionam-lhe legitimidade.

Utilizando um conceito mais complexo, transcrevemos a idéia de Humberto Ávila²:

Os princípios são normas imediatamente finalísticas, primariamente prospectivas e com pretensão de complementaridade e de parcialidade, para cuja aplicação demandam uma avaliação da correlação entre o estado de coisas a ser promovido e os efeitos decorrentes da conduta havida como necessária à sua promoção.

Neste sentido, entende-se que os princípios estabelecem um fim a ser alcançado e as implicações do caminho utilizado para alcançar este resultado.

Seguindo a classificação doutrinária encampada por Gasparini³, os princípios podem ser classificados em: 1) onivalentes: comuns a qualquer ramo do saber; 2) plurivalentes: valem apenas a um grupo específico de ciências; e 3) monovalentes: são aqueles que se aplicam apenas a uma ciência. Esses últimos ainda dividem-se em: gerais e específicos, sendo estes válidos apenas para parte de um ramo de determinada ciência, como exemplo temos o princípio da continuidade do serviço público, utilizado apenas no Direito Administrativo, sub-ramo do Direito Público; enquanto aqueles são verdadeiros para um ramo de dada ciência.

Em geral, os princípios não necessitam estar expressamente previstos no Direito Positivo, ou seja, eles podem existir de maneira implícita em meio à legislação. Assim, dispõe Joaquim Castro Aguiar: “os princípios não necessitam ser formulados positivamente para que tenham existência como categoria jurídica.

¹ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 6.

² ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. 8. ed. amp. e atual. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 78.

³ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p.6.

Quando positivados chamam-se normas princípios”.⁴ No entanto, no que tange ao Direito Administrativo, muitos dos princípios que regem este ramo do Direito encontram-se especificados na Carta Magna (art. 37, *caput*)⁵, os quais trataremos no presente trabalho, ou na legislação infraconstitucional.

Em suma, tendo em vista que “os princípios são mandamentos nucleares de um sistema, seu verdadeiro alicerce, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas, compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão”⁶, ensina Celso Antônio Bandeira de Mello:

Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade (...).⁷

Ainda assim, salienta Diogenes⁸, a aplicação dos princípios não é absoluta, tampouco há hierarquia entre eles. No entanto, Maria Sylvia Di Pietro⁹ ressalta:

Sendo o Direito Administrativo de elaboração pretoriana e não codificado, os princípios representam papel relevante nesse ramo do direito, permitindo à Administração e ao Judiciário estabelecer o necessário equilíbrio entre os direitos dos administrados e a prerrogativas da Administração.

Deste feito, temos que os princípios que regem uma ciência lhe servem como uma diretriz que dita a forma como determinado sistema deve ser interpretado e aplicado.

⁴ AGUIAR, 1993 apud GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 7.

⁵ BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 16 ago. 2009.

⁶ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 7

⁷ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007.p. 92.

⁸ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 7.

⁹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 81.

2.1 DOS PRINCÍPIOS QUE REGEM O SERVIÇO PÚBLICO

Adentremos, agora, nos princípios que informam a Administração Pública Direta e Indireta, e funcionam de maneira a lhe dar embasamento e diretrizes para reger os atuantes da Administração. Eles vêm expressos na Constituição Federal, em seu artigo 37, *caput*,¹⁰ a saber: princípio da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência. É respeitando esses princípios, que trabalharemos a seguir, que a Administração irá traçar o caminho a seguir para cumprir sua atividade.

2.1.1 Princípio da legalidade

No entendimento de Di Pietro, “este princípio, juntamente com o de controle da Administração pelo Poder Judiciário, nasceu com o Estado de Direito e constitui uma das principais garantias de respeito aos direitos individuais”.¹¹

Preleciona Bandeira de Mello que o princípio da legalidade “é específico do Estado de Direito, é justamente aquele que o qualifica e que lhe dá a identidade própria”¹². Afirma, ainda, que o referido princípio é “a consagração da idéia de que a Administração Pública só pode ser exercida na conformidade da lei [...]”¹³.

Conceituando ainda o princípio da legalidade, assevera Gasparini: “[...] significa estar a Administração Pública em toda a sua atividade, presa aos mandamentos da lei, deles não se podendo afastar, sob pena de invalidade do ato e responsabilidade de seu autor.”¹⁴

¹⁰ BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 16 ago. 2009.

¹¹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 81.

¹² MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 97.

¹³ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 97.

¹⁴ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 8.

Com isso, seguindo o ensinamento de Di Pietro, constatamos que o campo de ação da Administração Pública é muito menos abrangente do que o do particular, uma vez que no âmbito privado é permitido tudo aquilo que a lei não proíbe, de acordo com o princípio da autonomia da vontade¹⁵. Já no que tange à Administração Pública, podemos dizer que esta se encontra restrita a fazer o que a lei autoriza, sendo limitada, inclusive, a como e quando deve agir.

Adentrando este assunto, Bandeira de Mello vai mais além, destacando o caráter de subalterno da atividade desenvolvida pela Administração, e afirma:

Nos termos do art. 5º, II, “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. Aí não se diz “em virtude de” decreto, regulamento, resolução, portaria ou quejandos. Diz-se “em virtude de lei”. Logo, a Administração não poderá proibir ou impor comportamento algum a terceiro, salvo se estiver previamente embasada em determinada lei que lhe faculte proibir ou impor algo a quem quer que seja.¹⁶

No entanto, Gasparini¹⁷, sem esquecer da importância do princípio da legalidade ao tentar proteger o particular das investidas arbitrárias da Administração, destaca que não é necessário existir uma lei estabelecendo quando e como esta deve agir, uma vez que em determinadas situações os princípios do interesse público, da moralidade e o dever de agir da Administração Pública permitem que esta atue, independente da existência de lei específica.

Quanto à natureza protetiva do presente princípio constitucional, com o escopo de opor-se a qualquer forma de autoritarismo, destacamos o ensinamento de Bandeira de Mello: “O princípio da legalidade é o antídoto natural do poder monocrático ou oligárquico, pois tem como raiz a idéia de soberania popular, de exaltação da *cidadania*.”¹⁸

Neste sentido, o artigo 1º, parágrafo único, da Constituição da República Federativa do Brasil, dispõe que “todo poder emana do povo, que o exerce por meio

¹⁵ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p.82.

¹⁶ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 99.

¹⁷ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p.8

¹⁸ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 97

de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.”¹⁹ Assim sendo, Bandeira de Mello²⁰ leciona que cabe ao Legislativo, representando a soberania popular, definir legalmente, sem esquecer os parâmetros constitucionais, quais são os interesses públicos e a melhor maneira para alcançá-los. E ao Poder Executivo resta cumprir referidas leis, dando-lhes a concreção pertinente.

Para reafirmar esta idéia, Bandeira de Mello²¹ ainda dá destaque ao artigo 84, IV da CF²², no qual está disposto que compete ao Presidente da República sancionar, promulgar e fazer publicar as leis, além de dar ao Chefe do Executivo o poder de expedir decretos e regulamentos que venham permitir a fiel execução das leis, e explica: “ou seja, pressupõem sempre uma dada lei da qual sejam os fiéis executores”.

Nesse liame, para entender profundamente o sentido do princípio da legalidade, segue a lição de Bandeira de Mello:

Cumpra atentar para o fato de que ele é a tradução jurídica de um propósito político: o de submeter os exercentes do poder em concreto – o administrativo – a um quadro normativo que embargue favoritismos, perseguições ou desmandos.²³

E, com isso, tem-se que aos agentes da Administração Pública compete agir de acordo com lei preexistente, fazendo com que ela alcance igualmente a todos os administrados, conforme dispõe o segundo princípio constitucional que trataremos, qual seja, o princípio da impessoalidade.

¹⁹ BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 16 ago. 2009.

²⁰ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 97

²¹ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 100.

²² BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 16 ago. 2009.

²³ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 97

2.1.2 Princípio da impessoalidade

O presente princípio pode ser analisado sob dois aspectos: em relação aos administrados e no que tange à própria Administração Pública²⁴. No tocante aos administrados, segundo Di Pietro²⁵, este princípio teria ligação direta com o princípio da finalidade pública que rege a Administração, ou seja, podemos dizer que a Administração Pública deve atuar de maneira imparcial, em prol da sociedade, sem prejudicar ou beneficiar pessoas determinadas. Ou seja, ela deve agir sempre com base no interesse público.

Acompanhando o ensinamento, trazemos a idéia de Bandeira de Mello: “Nele se traduz a idéia de que a Administração tem que tratar a todos os administrados sem discriminações, benéficas ou detrimntosas. [...] O princípio em causa não é senão o próprio princípio da igualdade ou isonomia.”²⁶ Não obstante, Gasparini²⁷ ressalta que nada impede que certos atos administrativos venham a beneficiar alguém, e, como exemplo, cita o ato de nomeação do servidor público.

Analisando sob o aspecto da Administração Pública, José Afonso da Silva²⁸ dispõe que os atos praticados pelo Estado não são do funcionário ou autoridade que os exerceu, mas da entidade pública em nome de quem se age.

Vale dizer que o princípio da impessoalidade não está exposto apenas na Constituição Federal, mas podemos visualizá-lo também na legislação esparsa. A título de exemplificação, podemos citar a Lei n° 9.784/99²⁹, que rege o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal, a qual traz no texto do seu art. 2º, III, que a Administração terá como um de seus critérios de atuação a objetividade no atendimento do interesse público, sendo vedada a promoção pessoal de agente ou autoridades.

²⁴ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 85.

²⁵ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 85.

²⁶ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 97

²⁷ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 9.

²⁸ SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 24. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 647.

²⁹ BRASIL. Lei n° 9.784, de 29 de janeiro de 1999. Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9784.htm>. Acesso em: 16 ago.2009.

Examinando o referido artigo, Di Pietro³⁰ ressalta que o mesmo trata do princípio da impessoalidade nos seus dois aspectos, do ponto de vista do administrado e da Administração. Acrescenta, ainda, a autora, que a Lei assinalada acima traz também normas sobre impedimento e suspeição (artigos 18 a 21)³¹, que exprimem a obediência ao princípio em questão, além de representarem a aplicação do princípio da moralidade, sobre o qual passamos a discorrer agora.

2.1.3 Princípio da moralidade

A fim de conceituar o presente princípio, podemos dizer que “o princípio da moralidade administrativa extrai-se do conjunto de regras de conduta que regulam o agir da Administração Pública; tira-se da boa e útil disciplina interna da Administração Pública”³².

Utilizando-se do brocardo criado pelos romanos, segundo o qual *non omne quod licet honestum est*, ou seja, nem tudo o que é legal é honesto, façamos breve distinção entre Moral e Direito, citando Di Pietro³³: “é antiga a distinção entre Moral e Direito, ambos representados por círculos concêntricos, sendo o maior correspondente à moral e, o menor, ao direito”.

Traduzindo essa idéia doutrinária, transcrevemos o ensinamento de Bandeira de Mello sobre o princípio da moralidade:

Compreendem-se em seu âmbito, como é evidente, os chamados princípios da lealdade e boa-fé [...]. Segundo os cânones da lealdade e da boa-fé, a Administração haverá de proceder em relação aos administrados com sinceridade e lhanza, sendo-lhe interdito qualquer comportamento astucioso, eivado de malícia, produzido de maneira a confundir, dificultar ou minimizar o exercício de direitos por parte dos cidadãos.³⁴

³⁰ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 85.

³¹ BRASIL. Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999. Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9784.htm>. Acesso em: 16 ago.2009.

³² Hauriou apud GASPARI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 10.

³³ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 91.

³⁴ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 115.

Assim, “como se pode perceber, o princípio da moralidade exige condutas sérias, leais, motivadas e esclarecedoras, mesmo que não previstas na lei”³⁵

Sintetizando as idéias até agora colacionadas, citamos Di Pietro:

Em resumo, sempre que em matéria administrativa se verificar que o comportamento da Administração ou do administrado que com ela se relaciona juridicamente, embora em consonância com a lei, ofende a moral, os bons costumes, as regras de boa administração, os princípios de justiça e de equidade, a idéia comum de honestidade, estará havendo ofensa ao princípio da moralidade administrativa.³⁶

Quando a legislação pátria institui um princípio como o da moralidade, ela propõe determinadas sanções para os que dele divergem. Podemos indicar, a título de exemplo, a hipótese do artigo 85, V, da Constituição Federal, segundo o qual “atentar contra a ‘proibidade na administração’ é hipótese prevista como crime de responsabilidade do Presidente da República, fato que enseja sua destituição do cargo”³⁷.

Entre outras sanções para o agente público que não se atenta à moral no momento de agir em nome da Administração, temos a suspensão de direitos políticos, perda da função pública, indisponibilidade dos bens, podendo chegar, inclusive, à obrigação de ressarcimento do prejuízo causado ao erário, isso sem falar na possível ação penal, conforme depreende-se do texto do artigo 37, §4º da CF³⁸, podendo tais ações serem apuradas por meio de ação popular (art. 5º, LXXIII da CF).

Acresça-se que:

Por força mesmo destes princípios da lealdade e boa-fé, firmou-se o correto entendimento de que orientações firmadas pela Administração em dada matéria não podem, sem prévia e pública notícia, ser modificadas em casos concretos para fins de sancionar, agravar a situação dos administrados ou

³⁵ ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. 8. ed. amp. e atual. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 96.

³⁶ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 94.

³⁷ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 116.

³⁸ BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 16 ago. 2009.

denegar-lhes pretensões, de tal sorte que só se aplicam aos casos ocorridos depois de tal notícia.³⁹

Com esse adendo do autor Bandeira de Mello, adentramos o próximo princípio constitucional a ser tratado, qual seja, o princípio da publicidade.

2.1.4 Princípio da publicidade

O princípio da publicidade está previsto na Carta Magna, em seu artigo 37, *caput*, pelo qual se entende que à Administração Pública é imputada a obrigatoriedade de divulgação dos atos por si praticados, não só para assuntos de interesse do particular, mas também de interesse coletivo⁴⁰.

Ou seja:

Consagra-se nisto o dever administrativo de manter plena transparência em seus comportamentos. Não pode haver em um Estado Democrático de Direito, no qual o poder reside no povo (art. 1º, parágrafo único, da Constituição), ocultamento aos administrados dos assuntos que a todos interessam, e muito menos em relação aos sujeitos individualmente afetados por alguma medida⁴¹.

No entanto, cabe ressaltar que a essa regra existem algumas exceções previstas na própria Constituição Federal, como é o caso dos assuntos relacionados com a segurança nacional e os pedidos de retificação de dados. Há ainda o exemplo de sigilo de dados da Administração, no que tange a investigações em processos disciplinares e determinados inquéritos policiais⁴², desde que, em qualquer caso, sejam declarados sigilosos pela autoridade competente, buscando sempre defender o interesse social.

³⁹ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 115.

⁴⁰ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 89.

⁴¹ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 110.

⁴² GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 11.

A norma de sigilo prevista no artigo 5º, XXXIII da CF⁴³, ao ser interpretada, “deve ser combinada com a do inciso LX, que garante o sigilo dos atos processuais quando necessário à defesa da intimidade e proteção do interesse social”⁴⁴.

Assim, uma vez manifestado o sigilo, “só algumas pessoas, como os interessados e seus procuradores e os servidores que devem atuar nos processos assim caracterizados, podem ter vista e examiná-los”⁴⁵. Dessa forma dispõe o art. 155 do CPC⁴⁶, que, embora afirme que os atos processuais são públicos, há os casos em que o processo corre em segredo de justiça.

A Administração Pública expressa o estrito cumprimento ao princípio da publicidade ao dar notoriedade aos seus atos através da publicação em órgão oficial, afixação em quadro de editais ou por meio de expedição de certidões, sempre atendendo às especificações legais previstas para cada caso⁴⁷.

Para garantir judicialmente o direito à informação, no que tange à pessoa, é possível se valer do remédio constitucional nomeado *habeas data*, para assegurar “o conhecimento de informações relativas ao impetrante que constem de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de âmbito público, bem como para retificação de dados que neles estejam armazenados”⁴⁸.

Em outros casos, há ainda a possibilidade de se impetrar mandado de segurança ou buscar assegurar o direito por vias ordinárias, vez que nenhuma lesão ou ameaça a direito pode ser excluída da apreciação do Poder Judiciário, conforme se depreende do inciso XXXV do artigo 5º da CF⁴⁹.

⁴³ BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 16 ago. 2009.

⁴⁴ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 89.

⁴⁵ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 11.

⁴⁶ BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5869.htm>. Acesso em: 10 out. 2009.

⁴⁷ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 12.

⁴⁸ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 111.

⁴⁹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 90.

2.1.5 Princípio da eficiência

No dizer de Gasparini, o princípio da eficiência, chamado pelos italianos de “dever de boa administração”, impõe à Administração, seja direta ou indireta, o encargo de realizar suas funções com rapidez, de maneira a satisfazer o interesse dos administrados, sem qualquer delonga injustificada; perfeição, valendo-se das técnicas necessárias para a boa execução; e rendimento, ou seja, com resultados positivos e satisfatórios para o interesse público, sem deixar de observar outros preceitos básicos que a regem, por exemplo, o princípio da legalidade.⁵⁰

Complementa Walter Ceneviva⁵¹:

O conceito de eficiência foi acrescentado pela EC n, 19/98. Exige da Administração a atuação permanente dos agentes estatais, produzindo resultados (a efetividade) em virtude de seu poder legal de os produzir para alcance dos fins visados (a eficácia).

[...]

A EC n. 19/98 introduziu mecanismo de maior elasticidade no gerenciamento da atividade administrativa, livrando-se da rigidez hierárquica que a tem caracterizado.

Di Pietro⁵² destrincha o princípio da eficiência sob dois aspectos: modo de atuação do agente público e o modo de organizar, estruturar, disciplinar a Administração Pública. Sob o primeiro ponto de vista, busca-se um desempenho melhor possível da Administração Pública na sua atuação, com escopo de alcançar melhores resultados. Sob o segundo aspecto, trata-se de melhor organizar o pessoal e as finanças.

Por fim,

Vale dizer que a eficiência é princípio que se soma aos demais princípios impostos à Administração, não podendo sobrepor-se a nenhum deles, especialmente ao da legalidade, sob pena de sérios riscos à segurança jurídica e ao próprio Estado de Direito⁵³.

⁵⁰ GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 23.

⁵¹ CENEVIVA, Walter. *Direito constitucional brasileiro*. 3. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 175.

⁵² DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 98.

⁵³ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 99.

Neste sentido temos que o princípio da eficiência seria a expressão do dever administrativo por excelência, como já disse Bandeira de Mello⁵⁴, não podendo, assim, ser concebido, senão na intimidade do próprio princípio da legalidade.

⁵⁴ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 118.

3 DOS PRINCÍPIOS GERAIS QUE REGEM A ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

No dizer de Nicolau Balbino Filho, “o sistema registral, que é um subgrupo do sistema administrativo, estrutura-se com base em seus princípios que devem ser extraídos e colhidos do próprio ordenamento, do próprio sistema registral.”⁵⁵

Assim, a fim de explanar o tema principal deste trabalho, passemos ao estudo desses princípios.

3.1 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

O princípio da continuidade, de acordo com o ensinamento de Maria Helena Leonel Gandolfo, seria a base de todo o sistema registral, pois é através dele que se garante a segurança dos registros imobiliários.⁵⁶

No mesmo sentido dispõe Ceneviva, ao tecer comentários à Lei dos Registros Públicos:

Desde 1928, quando editado o Decreto n. 18.542, a seqüencialidade está inserida expressamente no ordenamento nacional regulador do registro de imóveis, e em consoante aperfeiçoamento. O Decreto n. 4.857 a enunciava no art. 214, em 1939, ao dispor que, se o imóvel não estivesse lançado em nome do outorgante, o oficial exigiria a prévia transcrição do título antecedente, qualquer que fosse a sua natureza, *para assegurar a continuidade do registro* [...].⁵⁷

Para melhor explanar acerca do Princípio da Continuidade, trazemos o ensinamento de Afranio de Carvalho:

⁵⁵ BALBINO FILHO, Nicolau. Direito imobiliário registral. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 7.

⁵⁶ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...* Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 22.

⁵⁷ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 525.

O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.⁵⁸

Assim, explica Arthur Rios:

Somente o adquirente do imóvel, o titular da propriedade, ou seu espólio poderá transferi-lo, seja por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. Somente o titular transfere. Pela seqüência, pelo princípio da continuidade, de causa e efeito, somente o titular ou seu espólio pode transferir ou conceder direitos reais.⁵⁹

O referido princípio vem expresso na Lei dos Registros Públicos, de forma reiterada, em diversos artigos, como exemplo, art. 195, 236, 237, etc., e, segundo Gandolfo, com a instituição da matrícula do imóvel, na qual os registros são lançados em ordem cronológica, tornou-se ainda mais fácil a aplicação do princípio da continuidade, permitindo a rápida verificação da situação jurídica do imóvel bem como sua titularidade.⁶⁰

Assim, percebemos que o princípio da continuidade serve para formar uma cadeia de registros, unindo um ao outro em função da titularidade do imóvel, permitindo, assim, uma maior segurança para o ato de registro.

3.2 PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

⁵⁸ CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n° 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n° 6.216, de 1975, Lei n° 8.009, de 1990, e Lei n° 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 253.

⁵⁹ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 115.

⁶⁰ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 23.

O princípio da especialidade, também denominado de princípio da especificidade, de acordo com Rios, “é o da delimitação do imóvel. Detalha, delimita, esclarece, diz onde se encontra o imóvel.”⁶¹

No mesmo sentido, prescreve Carvalho: “o princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”.⁶²

A está idéia acrescenta Gandolfo:

O princípio da especialidade significa que tanto o objeto do negócio (o imóvel) como os contratantes devem estar perfeitamente determinados, identificados e particularizados, para que o registro reflita com exatidão o fato jurídico que o originou.⁶³

Venicio Salles traz a idéia de que o princípio em questão abarca a especialidade objetiva e subjetiva. E traduz:

A ‘especialidade subjetiva’ envolve a identificação e qualificação dos sujeitos da relação jurídica, que deve ser absolutamente individuada, ou melhor, deve a descrição subjetiva caracterizar o indivíduo, pessoa única e apartada das demais.⁶⁴

E continua:

No que atinge à identificação do próprio imóvel, ou seja, quando cuidamos de atender ao comando que emana do princípio da especialidade objetiva, temos de nos deter em todas as características físicas do bem e sua adequada localização.⁶⁵

Neste mesmo diapasão, expressando o princípio da especialidade, afirma Gandolfi:

O art. 176, §1º, II, 3 (LRP) aponta como requisitos da matrícula, sua identificação, feita mediante a indicação de suas características e

⁶¹ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 118.

⁶² CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 204.

⁶³ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...* Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 27.

⁶⁴ SALLES, Venicio. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 17.

⁶⁵ SALLES, Venicio. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 17-18.

confrontações, localização, área e denominação, se rural, logradouro e número, se urbano, sua designação cadastral, se houver.⁶⁶

É neste sentido que Balbino Filho leciona: “é de se notar que o vocábulo especialidade é sinônimo de particularidade ou singularidade; opõe-se à noção de generalidade, entendida como ausência de determinação entre pessoas ou objetos da categoria a que se alude.”⁶⁷

E só assim, assevera Gandolfo, alcançaríamos as finalidades do registro, quais sejam garantir segurança, proteção da propriedade e dos seus efeitos, bem como a publicidade desses direitos a terceiros.⁶⁸

3.3 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE FORMAL

Angel Cristóbal Montes ensina que a publicidade é advinda da necessidade de se alcançar um estado de conhecimento geral, isto é, garantir que todos possam ter conhecimento de fatos e atos jurídicos de transcendência geral.⁶⁹

Sobre o princípio da publicidade, dispõe Rios:

É função do registro imobiliário a publicidade de seus atos. Ninguém pode alegar ignorância da lei...nem do registro público imobiliário. Há a presunção de que todos o conheçam. O registro público tem similitude com a lei publicada. A ninguém é lícito alegar a ignorância dos lançamentos registraes.⁷⁰

⁶⁶ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 27.

⁶⁷ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 180.

⁶⁸ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 27.

⁶⁹ MONTES, Angel Cristóbal. *Direito imobiliário registral*. Posto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2005. p. 297.

⁷⁰ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 113.

Acerca do registro imobiliário, Balbino Filho ensina que a este incumbe permitir que o público tenha conhecimento do estado jurídico dos bens imóveis, no que tange à titularidade e condição dominial.⁷¹

No entanto, destaca o autor, a função do registro não se limita a registrar e tornar público os direitos reais, “mas a consignar, inclusive, quaisquer alterações que possam incidir sobre o estado ou a disponibilidade jurídica daquela classe de bens.”⁷²

Assim, acrescenta Gandolfo, “o registrador tem obrigação legal de fornecer às partes as informações que lhe forem solicitadas e também de expedir certidões quando requeridas.”⁷³

Com isso, sabendo que é inerente ao registro a função de torná-lo público, é de suma importância essa oposição perante terceiros, especialmente levando em conta o princípio da prioridade, vez que terão prioridades os registros que tornaram-se públicos anteriormente, através do registro, conforme veremos no próximo item.

3.4 PRINCÍPIO DE PRIORIDADE

Seguindo o ensinamento de Carvalho, pode-se afirmar que os direitos se posicionam no registro na medida em que surgirem, prevalecendo sempre os estabelecidos anteriormente sobre os que surgirem depois. Ou seja:

O princípio de prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se gradam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento.⁷⁴

⁷¹ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 143.

⁷² BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 143.

⁷³ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 33.

⁷⁴ CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 181.

Salles escreve que “o *princípio de prioridade* tem evidente natureza estrutural primordial para o sistema registral, possuindo sentido temporal ou cronológico, ligado à eficácia, priorização e prioridade dos títulos levados a registro.”⁷⁵

Portanto, de acordo com o ensinamento de Montes:

O princípio de prioridade é o princípio imobiliário em virtude do qual o ato registrável que primeiro ingressa no registro se antepõe, ou torna-se de categoria superior, a qualquer outro ato registrável que, incompatível ou prejudicial ao já inscrito, não houvesse, todavia, tido acesso ao registro embora fosse de data anterior.⁷⁶

De forma prática, Rios leciona que a prioridade do registro se dá com o protocolo. “Prevalece no protocolo o número mais baixo. No registro imobiliário, o que manda é o protocolo. Havendo erro no cartório, v.g.: dois registros sobre o mesmo bem. Prevalecerá o do protocolo inferior.”⁷⁷

Tal princípio vem revelado no art. 186 da LRP⁷⁸, ao dispor que “o número de ordem determinará a prioridade do título [...]”. Esclarece Ceneviva que “o número de ordem retrata o lançamento do título no protocolo em razão da rigorosa seqüência de sua apresentação”. E continua: “[...] O lançamento do título no protocolo, com aquisição de número de ordem, determina a precedência do direito real [...]”.⁷⁹

Gandolfo, corroborando do mesmo entendimento, dispõe: “o que atribui prioridade a um título é o número que recebe no Protocolo ao ser apresentado para registro, ou seja, é a ordem de entrada no cartório.”⁸⁰

Para complementar o pensamento, citamos Ceneviva:

⁷⁵ SALLES, Venicio. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 13

⁷⁶ MONTES, Angel Cristóbal. *Direito imobiliário registral*. Posto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2005. p. 299.

⁷⁷ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 117.

⁷⁸ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

⁷⁹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 415.

⁸⁰ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 35

Prioridade e precedência, como qualidades do número de ordem e da prenotação, provocam um resultado final: asseguram predominância de um direito real sobre outro, em decorrência da anterioridade de seu lançamento no registro imobiliário, momento em que a realidade passa a ser oponível a todos os terceiros.⁸¹

É nesta mesma linha o ensinamento de Gandolfo:

A observância do princípio da prioridade tem sua importância nitidamente percebida quando surge no cartório a preocupante situação da existência, para registro, de dois títulos que se referem a direitos reais contraditórios sobre um imóvel.⁸²

Portanto, nas palavras de Salles, “o princípio da prioridade cria um controle do ingresso dos títulos concorrentes, gerando uma escala de prioridades.”⁸³ E Balbino Filho finaliza: “sobre um mesmo imóvel podem concorrer vários direitos reais, mas estes não se acham no mesmo plano de igualdade; graduam-se por uma relação de precedência na ordem cronológica do seu aparecimento.”⁸⁴

3.5 PRINCÍPIO DE INSTÂNCIA

Acerca do princípio de instância, Carvalho ensina que “a ação do registrador deve ser solicitada pela parte ou pela autoridade. [...] Sem solicitação ou instância da parte ou da autoridade o registrador não pratica os atos de seu ofício.”⁸⁵

No mesmo sentido, Rios dispõe que “todo registro, para ser efetivado tem de ser requerido pela parte ou determinado pela autoridade judiciária [...]” E

⁸¹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 415.

⁸² GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 35

⁸³ SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 15.

⁸⁴ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 175.

⁸⁵ CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n° 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n° 6.216, de 1975, Lei n° 8.009, de 1990, e Lei n° 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 269.

continua: “Instância é provocação. Pelo princípio da instância o titular da serventia não age de ofício, alguém tem que requerer ou provocar o lançamento.”⁸⁶

Carvalho ainda leciona:

Como atualmente o Registro de Imóveis é regulado por uma lei comum a outros registros públicos, é nas disposições dessa lei que se encontra expresso o princípio de instância. Segundo essa disposição legal, os atos do registro serão praticados a *requerimento verbal ou escrito* dos interessados, além de por ordem judicial ou requerimento do Ministério Público (Lei nº 6.015. de 1973, art. 13)⁸⁷

Assim está disposto no art. 13 da LRP, *in verbis*:

Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

- I - por ordem judicial;
 - II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;
 - III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.
- [...]⁸⁸

Complementando o dispositivo legal supracitado, citamos o art. 217 da mesma Lei: “O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas”.⁸⁹

Aqui vale destacar a colocação do registrador Elvino Silva Filho⁹⁰, em palestra sobre o tema em questão, o qual afirma que qualquer pessoa que leve o título ao cartório para registro tem interesse na realização da inscrição do mesmo. Assim, o Registrador buscou conciliar os dois artigos referidos, aparentemente ambíguos, em função de um deles falar em *interessado* (art. 13) e o outro referir-se a *qualquer pessoa* como parte legítima para requerer o ato registral.

⁸⁶ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 119.

⁸⁷ CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 269.

⁸⁸ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

⁸⁹ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

⁹⁰ SILVA FILHO apud GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 38.

Entretanto, conforme propõe Gandolfo, existem exceções à regra da instância, em duas situações: “para as averbações de mudança de nomes de logradouros, decretada pelo Poder Público (art. 167, II, 13) e as retificações que o registrador pode proceder *ex officio* nos casos de erro evidente contido no registro (art. 213, § 1º).”⁹¹

No que tange à redação do art. 13 da LRP⁹² anteriormente transcrito, escreve Ceneviva:

A seqüência adotada pelo art. 13 não é a mais feliz: a primeira forma de registro é a pedida pelo interessado. Na maior parte dos casos, é dispensada a exigência de requerimento escrito. Ordem judicial e requerimento do ministério Público são exceções.⁹³

Acerca do tema, Salles tece o seguinte comentário: “[...] o princípio garante a manutenção do ato de registro, que somente pode ser revisado, alterado, complementado ou aperfeiçoado em atendimento a pedido de quem detenha interesse jurídico para tanto [...]”.⁹⁴ Pelo que se percebe, a importância da atenção ao princípio de instância está na tentativa de garantir a segurança jurídica.

3.6 PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA

O princípio da unitariedade da matrícula existe também com intuito de promover a segurança jurídica, assim como os demais princípios explanados, uma vez que indica que cada matrícula assentada no Ofício de Imóveis conterà apenas

⁹¹ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 39.

⁹² BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

⁹³ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 31.

⁹⁴ SALLES, Venicio. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 11.

um imóvel, bem como cada imóvel corresponderá a apenas uma matrícula. É neste sentido que Gandolfo explana acerca do tema:

O princípio da unitariedade da matrícula, consagrado no art. 176, §1º, inciso I, da LRP, consiste resumidamente no seguinte: a todo imóvel deve corresponder uma única matrícula (ou seja, um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez) e a cada matrícula deve corresponder um único imóvel (isto é, não é possível que a matrícula descreva e se refira a mais de um imóvel).⁹⁵

No mesmo diapasão, dispõe Salles:

O princípio da *unitariedade* se encontra enunciado e consagrado no art. 176, §1º, I, e no art. 228, ambos da Lei de Registros Públicos, impondo um padrão de segurança ao exigir que cada 'bem imóvel', cada unidade imobiliária, cada propriedade só possa ter um único registro ou, na terminologia da lei, uma única e exclusiva *matrícula*.⁹⁶

Com isso, não resta dúvida quanto à intenção do legislador em resguardar a segurança jurídica ao impor a unitariedade de matrícula por imóvel, em busca de impedir uma duplicidade de registros, conforme coloca Salles.⁹⁷

Além disso, como dispõe Ceneviva, o princípio da unitariedade da matrícula apresenta ainda uma característica de cunho organizacional. Ensina o autor: “A matrícula é o núcleo do registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral. [...]”⁹⁸

Deste feito, percebe-se a importância jurídica e organizacional deste princípio que vem propor uma maneira padronizada de como devem ser assentadas as transcrições em todos os ofícios imobiliários a fim de alcançar um padrão seguro.

⁹⁵ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 40.

⁹⁶ SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 8.

⁹⁷ SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 8.

⁹⁸ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 391.

3.7 PRINCÍPIO DA LEGALIDADE REGISTRAL

O princípio da legalidade registral dispõe que cada título a ser registrado deve passar por uma análise formal, a fim de perceber se este preenche os requisitos legais formais. A respeito do tema, Carvalho afirma:

A exemplo do Direito Alemão, o Direito brasileiro adota o princípio da legalidade ou legitimidade, em virtude do qual a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante.⁹⁹

Rios dispõe: “Princípio da legalidade. Análises extrínsecas dos documentos. Todo documento que é levado ao registro passa por uma verificação do registrador”. E continua:

Se o oficial registrar documento que não seja juridicamente razoável, ou não promover exigências para se ter um ato jurídico legítimo, será responsável por causar prejuízos a terceiros. O registrador não pode entrar nos aspectos intrínsecos do documento, pois sua análise é exclusivamente extrínseca.¹⁰⁰

Salles busca ressaltar que o princípio da legalidade, “[...] não possui, por óbvio, o mesmo conteúdo do princípio da legalidade constitucional.”¹⁰¹ E explica: “[...] o princípio da legalidade previsto e contemplado pela Lei de Registros Públicos admite e condiciona o ingresso no fôlio real apenas dos títulos causais expressamente indicados ou previstos em lei.”¹⁰²

Ainda sobre o tema, Gandolfo dispõe que, para o registrador, o presente princípio “significa examinar a legalidade do título que lhe é apresentado para

⁹⁹ CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 225.

¹⁰⁰ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 113-114.

¹⁰¹ SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 9.

¹⁰² SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 9-10.

registro, mas sempre nos limites da sua competência.”¹⁰³ Ou seja, como já indicou Rios, cabe ao registrador analisar os aspectos extrínsecos do título a ser registrado.

Assim, transcrevemos Balbino Filho: “É este o conceito do princípio da legalidade, segundo o qual só podem ter acesso ao registro os títulos que reúnam os requisitos de validade e perfeição estabelecidos pelas leis.”¹⁰⁴

É de suma importância destacar, valendo-se do entendimento de Gandolfo, que o fato de um imóvel estar registrado em nome de certa pessoa não é impedimento para que um terceiro passe a reivindicá-lo, isto porque “a validade do registro depende da validade do negócio jurídico que o originou”.¹⁰⁵

Como bem coloca Carvalho, “a inscrição, tanto em relação às partes como em relação a terceiros, não tem a virtude de limpar o título que lhe dá origem, sanando vícios jurídico-materiais que o inquinam, nem de suprir a faculdade de disposição.”¹⁰⁶

Conforme enfatiza Balbino Filho, “esse controle, que se formaliza pelo exame prévio da legalidade dos títulos, é que visa a estabelecer o equilíbrio entre a situação jurídica e a posição registral, conduzindo o público a confiar plenamente no registro.”¹⁰⁷

3.8 PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO DE FÉ PÚBLICA

Inicialmente, enfatizemos a idéia de Carvalho, que afirma que a presunção e a fé pública apresentam-se como dois princípios independentes. Assim propõe o autor:

¹⁰³ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 41.

¹⁰⁴ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 184.

¹⁰⁵ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 41.

¹⁰⁶ CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n° 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n° 6.216, de 1975, Lei n° 8.009, de 1990, e Lei n° 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 225.

¹⁰⁷ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 185.

Estes dois princípios têm cada qual seu significado próprio, mas foram amalgamados durante certo tempo no nosso país por uma corrente da doutrina que pretendeu dar ao primeiro, previsto na lei, a eficácia do segundo, omitido nela. Ao passo que o primeiro reforça a eficácia da inscrição, sem a tornar, contudo, saneadora, pois mantém o primado final do direito subjetivo, o segundo abre uma brecha nesse primado ao admitir que a inscrição se torne saneadora relativamente ao terceiro de boa-fé que, confiando nela, adquire o direito. A regra é a tutela do direito subjetivo, ou a segurança jurídica; a exceção é a tutela do terceiro de boa-fé, ou a segurança do comércio.¹⁰⁸

Conceituando fé-pública, Ceneviva ensina: “A *fé pública* afirma a certeza e a verdade dos assentamentos que notário e oficial de registro pratiquem e das certidões que expeçam nessa condição [...]”.¹⁰⁹

Acerca do tema, assim propõe Rios:

Tudo aquilo que é levado aos ‘Registros Públicos’ tem fé pública. O registrador fala em nome do estado com o seu: ‘Dou fé’. O registrador como representante do Estado, dando fé, está dizendo que é uma verdade o afirmado, transcrito e certificado.¹¹⁰

Ceneviva, ao comentar o art. 252 da LRP¹¹¹, afirma:

Os parágrafos do art. 1245 do CC/02 ligam a titularidade do direito real à pessoa em cujo nome é registrado [...]. A solução adotada se destina – pela publicidade que deles advém – a resguardar a fé pública dos registros e a boa-fé de quem confie na validade de seus assentamentos.¹¹²

Balbino Filho dispõe que o princípio da presunção de fé pública no registro de imóveis, também conhecido como princípio da publicidade material, passa a fornecer “a presunção legal de que o que consta do fólio reflete a realidade

¹⁰⁸ CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 161.

¹⁰⁹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada: (Lei n. 8.935/94)*. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 33.

¹¹⁰ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 115.

¹¹¹ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

¹¹² CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 551.

jurídica do imóvel. Assim, vem proteger incondicionalmente as aquisições a título oneroso efetuadas por terceiros de boa-fé.”¹¹³

Marcelo Augusto Santana de Melo, ao discorrer sobre o princípio da fé-pública registral, afirma que tal princípio, nada mais é, do que a própria expressão da instituição do Registro de Imóveis, por ser a forma de exteriorizar a segurança jurídica proposta por ela. Assim dispõe o autor:

Se o Registro de Imóveis é uma instituição destinada a dar segurança ao tráfego jurídico imobiliário por proteger definitivamente àqueles que tenham adquirido confiando nas suas informações, é claro que o princípio da fé-pública registral, como se denomina tal efeito, é o que caracteriza a própria instituição.¹¹⁴

Assim, ao destacar no princípio da presunção de fé-pública a característica da integridade, Balbino Filho¹¹⁵ afirma que esta dá a certeza de que, ainda que os fatos sofram alguma mudança, se esta alteração do mundo fático não constar dos assentos de registro, não surtirá qualquer efeito para o mundo jurídico, daí a importância do poder de presunção de fé-pública garantido ao Oficial do Registro de Imóveis, devido à sua tamanha responsabilidade.

Montes ensina que a presunção de fé-pública de que a instituição do registro imobiliário está dotada, trata-se de mera presunção *juris tantum*, isto é, admite impugnação que venha a comprovar a inexatidão registral. No entanto, ressalta que, “[...] em virtude do princípio da fé pública registral, o conteúdo do registro reputa-se sempre exato em benefício de terceiro que adquira nas condições previstas por lei [...]”¹¹⁶, sendo sua titularidade fortalecida por uma presunção *juris et de jure*.

¹¹³ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 167.

¹¹⁴ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Registro de imóveis e o princípio da fé-pública registral. *Revista de direito imobiliário*, São Paulo, Ano 30, n. 63, p.53 – 81, jul./dez. 2007. p. 71.

¹¹⁵ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 165.

¹¹⁶ MONTES, Angel Cristóbal. *Direito imobiliário registral*. Posto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2005. p. 270.

3.9 PRINCÍPIO DA TIPICIDADE (ou *NUMERUS CLAUSUS*)

Rios destaca que “o que está no art. 167 da LRP e ss, são os atos registráveis. Ocorre que, tudo que é direito real são coisas que têm de ser registradas, desde que se trate de bens de raiz ou bens imóveis. Se não se registra não se tem o direito real.”¹¹⁷

Neste sentido dispõe o Código Civil ao afirmar, em seu art. 1.227, que “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247) [...]”.¹¹⁸

Sobre o tema, Carvalho destaca, *mutatis mutandis*:

Quando a lei prevê, em disposição especial, os atos compreendidos no registro, quer em enumeração genérica, como no Código Civil (art. 856), quer em enumeração casuística, como na nova Lei de Registro (art. 167), deixa de fora todos os omitidos. Os direitos registráveis são taxativamente fixados pela lei, constituem *numerus clausus*.¹¹⁹

No entanto, como bem assevera Ceneviva, “nada obsta a que registros outros, além dos alinhados, possam ser feitos quando previstos em outras leis”.¹²⁰

O autor ainda destaca que o rol constante do art. 167, inciso I, da LRP¹²¹, que enumera os títulos passíveis de registro, é meramente exemplificativo, uma vez que não esgota todos os registros possíveis. E dispõe que “incompleta a relação, não atende ao fim a que se destinaria a pormenorização casuística: distinguir com clareza os atos registráveis dos averbáveis.”¹²²

¹¹⁷ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 120.

¹¹⁸ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis/2002/L10406.htm>>. Acesso em: 16 ago. 2009.

¹¹⁹ CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 84.

¹²⁰ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 362.

¹²¹ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

¹²² CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 361.

Corroborando desse entendimento, está a lição de Rios:

[...] O registro é para ser uma representação fiel dos negócios imobiliários e para conhecimento de todos. A enumeração legal é exemplificativa, pois nada impede que registros outros sejam efetivados. É o nosso entendimento, embora exista respeitável corrente jurisprudencial em sentido contrário, ou seja, que a enumeração é taxativa.¹²³

É neste sentido que, ao comentar a LRP, Ceneviva finaliza dizendo:

O princípio da tipicidade do direito real se cristaliza, no art. 172, pela expressão *reconhecidos em lei*. Não se tem, como no direito português, a definição *numerus clausus*, mas se infere do trecho comentado que não basta a afirmação pelo particular de que um direito é real. Faz-se necessário o prévio reconhecimento legal.¹²⁴

Com isso, é perceptível que o princípio da tipicidade deve ser observado no instituto dos registros públicos, no entanto, sempre levando em conta que a lei é taxativa, mas não se limita aos casos previstos pelo art. 167 da LRP¹²⁵, ou seja, a possibilidade de registro de um ato se estende à sua previsão em outras leis esparsas que assim indiquem.

¹²³ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 120.

¹²⁴ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 384.

¹²⁵ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

4 DA ATIVIDADE REGISTRAL

A Constituição Federal de 1988 determina em seu art. 22, inciso XXV, que compete, privativamente, à União legislar acerca dos registros públicos. Mais adiante, no art. 236, a Carta Magna ainda dispõe que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.”¹²⁶

Assim, segundo afirma Ceneviva¹²⁷, a fim de exercer essa competência, já prevista na Constituição anterior, foi editada a Lei dos Registros Públicos – LRP (Lei n. 6.015/73), que entrou em vigor somente em 1º de janeiro de 1976 – e dispõe acerca dos regimes dos serviços registrais. No entanto, a própria lei afirma (art. 2º) que compete aos estados formular lei que discusse sobre alguns dos elementos essenciais à implementação desses serviços.

Antonio Carlos de Araújo Cintra e outros, ao tratar da administração pública de interesses privados, dispõem que existem alguns atos jurídicos praticados pelos particulares que se revestem de tal importância, que acabam por ultrapassar os limites da esfera de interesse das pessoas diretamente envolvidas, vindo a interessar também à coletividade¹²⁸.

E continuam dizendo que, “observando isso, o legislador (Estado) impõe, para a validade desses atos de repercussão na vida social, a necessária participação de um órgão público”¹²⁹. Segundo a idéia dos autores, esta administração pública de interesses privados, nada mais é, do que uma manifesta limitação aos princípios da autonomia e liberdade, expoentes da vida jurídico-privada de cada indivíduo, que se justifica em razão do interesse social.

Assim, concluem Walter Cruz Swensson e outros, que uma das formas de intervenção do Estado no âmbito privado, ocorre por intermédio dos registradores, e,

¹²⁶ BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 16 ago. 2009.

¹²⁷ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 4.

¹²⁸ CINTRA, Antonio Carlos de Araújo et al. *Teoria geral do processo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 167.

¹²⁹ CINTRA, Antonio Carlos de Araújo et al. *Teoria geral do processo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 167.

cabe a estes, além de representar o Estado, por delegação do Poder Público, anotar a ocorrência de fatos jurídicos tais como o nascimento, a morte, incapacidade, etc¹³⁰.

No que tange à atividade de registro de imóveis, bem como o notarial, a título de conceituação, trazemos a idéia de José Volpato de Souza:

Os serviços notarial e de registro são considerados públicos, exercidos por particular, mediante delegação auferida por meio de concurso público de provas e títulos, nos termos do art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil – CRFB.¹³¹

Diante disso, se depreende que a atividade registral é uma função exercida em caráter de delegação do Poder Público ao particular, alcançada através de concurso público, com intuito de dar publicidade a determinados atos da vida particular, que por sua importância, interessam a toda a sociedade.

4.1 DOS SERVIÇOS DE REGISTRO E SUAS FINALIDADES

Antonio Macedo de Campos¹³² ensina que a LRP se refere a quatro tipos de registro: de pessoas naturais, de pessoas jurídicas, de títulos e documentos e de imóveis. Segundo o autor, somente estes registros é que são considerados, pela lei, como registros públicos; os demais deverão reger-se por legislação própria, conforme dispõe a letra da lei (art. 1º da LRP).

No tocante aos serviços de registro, Washington de Barros Monteiro define:

Registro é o conjunto de atos autênticos tendentes a ministrar prova segura e certa do estado das pessoas. Ele fornece meios probatórios fidedignos, cuja base primordial descansa na publicidade, que lhe é imanente. Essa

¹³⁰ SWENSSON, Walter Cruz et al. *Lei dos registros públicos anotada*. 3. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003. p. 4.

¹³¹ SOUZA, José Volpato. *Serventias extrajudiciais: prática correicional*. Florianópolis, 2009. p. 7.

¹³² CAMPOS, Antonio Macedo de. *Comentários à lei de registros públicos: disposições gerais; do registro civil de pessoas naturais*. 1. ed. São Paulo: Jalovi Ltda, 1997. v. 1. p. 30.

publicidade de que se reveste o registro tem função específica: provar a situação jurídica do registrado e torná-la conhecida de terceiros.¹³³

No dizer de Ceneviva, os serviços de registro são limitados àqueles previstos nas leis vigentes neste país, segundo informa o princípio do *numerus clausus*, e assim podem ser definidos:

Serviços de registro dedicam-se, como regra, ao assentamento de títulos de interesse privado ou público, para sua oponibilidade a todos os 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.¹³⁴

É de suma importância a ciência de terceiros quanto à situação jurídica de um bem, isto porque essa visibilidade lhe dará um caráter de direito real, oferecendo o direito de seqüela, como destaca Arthur Rios:

Quem não tem o título registrado não tem direito real. No momento em que se consegue registrar a promessa de compra e venda ou a escritura definitiva no registro imobiliário, você deixa de ter o direito de pessoa para pessoa para ter um direito da pessoa com a coisa, ou seja, um direito real, uma relação mais garantida do que a relação obrigacional, pois possui o direito de seqüela (buscar a coisa aonde se encontrar).¹³⁵

A despeito do assunto, interessante se faz citar a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça¹³⁶, editada em 18.03.2009, cujo texto indica que para o reconhecimento de fraude à execução se faz necessário o registro da penhora do bem alienado, ou que seja comprovada a má-fé do terceiro adquirente.

¹³³ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: parte geral*. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 81.

¹³⁴ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada: Lei n. 8.935/94*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 24.

¹³⁵ RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. p. 125.

¹³⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 375. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Julgamento: 2009/03/30. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=%40docn&&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=27>>. Acesso em: 10 out. 2009.

Com isso percebe-se a importância do registro, inclusive no que tange aos efeitos deste no processo, como bem destacou o Min. Luiz Fux ao comentar art. 659, §4º do CPC¹³⁷, que dispõe acerca do instituto da penhora:

Deveras, a norma legal acima transcrita reclama o registro da penhora no cartório imobiliário, como requisito para configuração da má-fé dos novos adquirentes do bem penhorado, porquanto presume o conhecimento da constrição em relação a terceiros por meio da sua publicidade. É cediço que o registro cartorário tem como finalidade social dar conhecimento *erga omnes* de certos atos, dentre os quais destaca-se a alienação de imóvel [...].¹³⁸

É neste sentido que o legislador incluiu o art. 615-A no Código de Processo Civil, através da Lei 11.382 de 2006, que veio alterar o processo de execução. O referido artigo indica que o exeqüente poderá, desde a distribuição do processo, através de uma certidão, já fazer constar no registro de imóveis competente a existência daquela relação processual, com intuito de dar ciência ao terceiro adquirente.

Isso comprova que o direito real só passaria a existir se registrado no Ofício competente, conforme dispõe Gandolfo:

Lembremos que o direito de propriedade e os demais direitos reais só passam a existir com o registro do respectivo título. E são direitos *erga omnes*. Isto é, enquanto o *direito obrigacional* diz respeito exclusivamente às pessoas participantes do ato, ou das partes (vendedor e comprador, credor e devedor), o *direito real* projeta-se sobre um imóvel, conferindo ao seu titular um direito oponível contra todos.¹³⁹

A lei que rege os registros públicos (Lei n. 6.015/73), em princípio, institui, em seu artigo 1º: “Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos

¹³⁷ BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5869.htm>. Acesso em: 10 out. 2009.

¹³⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Acórdão. Recurso Especial nº 739.388 - MG (20050054643-0). 1ª Turma. Processual civil. Embargos de terceiro. Penhora de bem alienado a terceiro de boa-fé. Ausência de transcrição do título no registro de imóveis. Relator Min. Luiz Fux. DJU, Brasília, 10 abr. 2006. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200500546430&dt_publicacao=10/04/2006> Acesso em: 03 nov. 2009.

¹³⁹ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...* Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 32.

pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.”¹⁴⁰

Ou seja,

Os serviços concernentes aos registros relacionados no art. 1º são desempenhados em serventias confiadas a delegados do Poder Público (art. 2º). A estes o Estado delega a função de receber, conferir e transpor para seus livros declarações orais ou escritas sobre fatos jurídicos e negócios jurídicos dos interessados ou apresentantes. Feitos os registros, passam ao conhecimento de todos os que queiram ou devam ser informados a respeito, exceto os submetidos, por lei, ao sigilo.¹⁴¹

No mesmo sentido, a Lei 8.935/94, chamada Lei dos Notários e Registradores – LNR, propõe: “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.”

Ceneviva ressalta que a LNR visa regular a atividade, disciplinando direitos e responsabilidades dos notários e registradores, bem como a relação deles com seus empregados, prepostos e auxiliares.

Com isso, leciona Salles¹⁴², depreende-se que ambos dispositivos determinam que o ato de registro é incumbido de dar segurança, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos passíveis de registro, sem falar no óbvio, que seria dar publicidade.

Assim, Salles ainda afirma que:

O ‘ato de registro’ não é apenas e tão-somente uma forma solene destinada à preservação do ‘ato jurídico’, resguardando o seu conteúdo e sua estrutura. É mais do que isso, pois confere segurança, autenticidade e eficácia ao ato.

No mesmo sentido, Maria Helena Diniz ensina:

¹⁴⁰ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

¹⁴¹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 5.

¹⁴² SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 1.

Tríplice será a finalidade legal do registro imobiliário, pois servirá como garantia de autenticidade, segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis (Lei n. 6.015/73, arts. 1º e 172), preservando-lhes a confiabilidade¹⁴³.

No que tange à conotação do termo “autenticidade”, empregado pelas referidas Leis, utilizando um conceito de Salles, podemos dizer o seguinte:

Não é só aquilo que se contrapõe ao falso, pois, quando destacamos que um documento ou um ato é autêntico, não estamos apenas indicando que este é “verdadeiro”, mas, além disso, que o ato ou o documento ostenta a seu favor presunção de regularidade que o qualifica como um ato de especial eficácia.¹⁴⁴

Ceneviva complementa que “‘autenticidade’ é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade, de coisa, documento ou declaração verdadeiros.”¹⁴⁵ Mas o autor destaca que a escritura e o registro, apesar de serem considerados autênticos, em razão da autoridade conferida ao serventuário, não dão autenticidade substancial ao negócio causal ou fato jurídico de que se originaram¹⁴⁶.

No mesmo sentido, Diniz ressalva o fato de que o registro não dá autenticidade ao negócio jurídico que o deu origem, mas apenas ao próprio registro, uma vez que este encontra-se revestido de formalidades legais, legitimadas pela fé pública do serventuário que o executou. E assevera:

A referida norma apenas exige que ele tome conhecimento de certo título, verifique se atende aos requisitos formais, reclamados por lei, e o registre, não tendo, portanto, a função de informar-se sobre questões de mérito, alheias ao papel apresentado e ao ajuste entre este e os assentamentos anteriores.¹⁴⁷

Quando a lei refere-se à *segurança* que o ato de registro deve garantir aos atos jurídicos, continua Diniz:

¹⁴³ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 5. ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 23.

¹⁴⁴ SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 2.

¹⁴⁵ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada: Lei n. 8.935/94*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 28.

¹⁴⁶ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada: Lei n. 8.935/94*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 28.

¹⁴⁷ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 5. ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 23.

O registro público pretende obter a *segurança jurídica*, pelo aperfeiçoamento do controle dos lançamentos e dos cadastros imobiliários, constituindo um repositório de informações, garantindo que haja indenização ao titular ou a terceiros pelos danos que lhes foram causados, por risco inerente às deficiências estruturais do sistema.¹⁴⁸

Neste sentido, Salles conclui que a segurança, como pressuposto do ato de registro, une este, diretamente, à idéia de permanência ou estabilidade. Isto é, a segurança demonstra-se como atributo de imutabilidade, tendo em vista a preservação do ato de registro.¹⁴⁹

Sendo assim, diz Ceneviva, “quando o ato não corresponder à garantia, surge o segundo elemento de segurança: a de que o patrimônio prejudicado será devidamente recomposto.”¹⁵⁰

Quanto à destinação do ato de registro de dar eficácia aos atos jurídicos, podemos dizer que trata-se da “aptidão de produzir efeitos jurídicos, calcada na segurança dos assentos, na autenticidade dos negócios e declarações para eles transpostos”.¹⁵¹

Em obra que trata do assunto, Diniz dispõe que o registro garante diversas formas de eficácia, quais sejam, eficácia *erga omnes*, pois, em razão da publicidade, o registro passa a ser válido perante terceiros, vez que entre as partes, o mero título terá validade, independente de registro. Há ainda a eficácia constitutiva, isto é, o registro imobiliário provoca a aquisição, alteração ou extinção de direitos, visto que o negócio causal não dá qualquer direito real sobre o imóvel, valendo apenas entre as partes no plano obrigacional.

A autora trata ainda da eficácia assecuratória da autenticidade do ato registral, a conservatória, em razão de o cartório servir como repositório dos documentos ou atos, colocando-os a salvo de extravio, e, por fim, a eficácia

¹⁴⁸ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 5. ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 23.

¹⁴⁹ SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 3.

¹⁵⁰ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada: Lei n. 8.935/94*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 28.

¹⁵¹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada: Lei n. 8.935/94*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 28.

reduzida, com o intuito de reforçar a declaração de propriedade imóvel já existente, como no caso da usucapião.¹⁵²

Na mesma esteira, Salles destaca que uma escritura pública, um instrumento particular ou uma carta judicial, possuem um valor incontestado entre as partes, isto é, “possuem validade bilateral que vincula as ‘pessoas’ envolvidas na transação comercial ou no processo judicial”.¹⁵³

E continua:

O registro imobiliário do *contrato* ou da *escritura*, *bem como da decisão judicial*, por força da publicidade inerente a este *ato de registro*, imprime ao negócio e à decisão uma expansão eficaz, na medida em que esta passa a produzir e a irradiar efeitos também para a órbita de direitos de terceiros, conferindo ao ato jurídico abrangência *erga omnes*.¹⁵⁴

Com isso, tem-se que o fato de o Estado intervir nas negociações entre particulares, propondo que os atos praticados por eles venham tornar-se público e válido perante todos, é uma forma de garantir a segurança jurídica, resguardando essa transação efetuada e protegendo a todos os envolvidos e a quem possa interessar.

Ou seja, a partir do momento que o Estado determina formalidades, regras, que devem ser observadas para a realização de determinado ato jurídico, e com isso traz garantias, não é necessário temer sua fragilidade, frente a todo um aparato de segurança, inclusive física, que visa proteger a negociação realizada, bem como o próprio documento que a representa.

Por fim, cumpre ressaltar que, apesar de destinada aos fins acima descritos, a LRP, conforme dispõe Ceneviva, traz ainda normas de direito material e processual que acabam ultrapassando referidos objetivos. A título de exemplo o autor cita a instituição do bem de família, como norma de direito material, e as regras sobre retificação contenciosa do registro, bem como as que se referem à remição do bem imóvel hipotecado, como normas de direito processual presentes na Lei¹⁵⁵.

¹⁵² DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 5. ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 24.

¹⁵³ SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 3.

¹⁵⁴ SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 4.

¹⁵⁵ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 4.

5 DA ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

A realidade indiscutível acerca da distinção entre bens móveis e imóveis e a existência de regimes jurídicos diversos, segundo leciona Montes, foi o que levou a doutrina a estudá-los mais profundamente, e de forma separada, dentro do genérico direito das coisas, a fim de examinar cada um desses objetos e o conjunto de normas jurídicas que os regem.¹⁵⁶

Cumprir destacar que, no Brasil, a exemplo da tradição romana adotada pelo Direito pátrio, a aquisição da propriedade requer um *modus acquisitionis*, ou seja, não basta a existência de um negócio jurídico por meio do qual a pessoa manifesta validamente a vontade de adquirir o bem (título), é necessário a observância de uma forma prescrita em lei para que esse ato jurídico se complete.¹⁵⁷

Diante disso, explica Orlando Gomes, “o *modus* é, em suma, o *fato jurídico lato sensu* a que a lei atribui o efeito de produzir a aquisição da propriedade. Pressupõe *título* conforme ao direito e só existe se reconhecido na lei.”¹⁵⁸

Ainda seguindo o mesmo entendimento, Silvio Rodrigues diz:

Com efeito, filiando-se o sistema deste país ao sistema romano, a compra e venda ou qualquer outro contrato criam, para o alienante e para o adquirente, apenas obrigações e direitos. O domínio só se transfere pela tradição se o objeto do negócio for móvel; e pela transcrição do título aquisitivo se o objeto do negócio for imóvel.¹⁵⁹

Focando a aquisição da unidade imobiliária, assim a conceitua Carvalho:

Chama-se *imóvel*, considerando independentemente de toda menção no registro, a um *espaço de limites determinados na superfície da terra*. [...] Esse imóvel por natureza, correspondente a uma porção individualizada da superfície terrestre, é que constitui basicamente o objeto do registro,

¹⁵⁶ MONTES, Angel Cristóbal. *Direito imobiliário registral*. Posto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2005. p. 270.p. 113.

¹⁵⁷ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 133.

¹⁵⁸ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 135.

¹⁵⁹ RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 28. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5. p. 92.

conquanto se lhe tenha acrescentado a unidade isolada do edifício de apartamentos.¹⁶⁰

Assim, no que tange ao registro imobiliário, podemos afirmar, de maneira genérica, segundo ensinamento de Gandolfo, que “é a prática de atos que determinam a situação jurídica dos imóveis, seja quanto à sua titularidade, seja quanto aos ônus reais que o gravam”.¹⁶¹

Neste mesmo diapasão, Balbino Filho ensina que “o registro imobiliário é uma instituição pública, de caráter jurídico, incumbida de declarar os atos ou fatos que têm como objetivo afetar a posse e domínio em suas mais diversas situações ou limitações.”¹⁶²

A doutrina propõe que a aquisição da propriedade opera-se pelos seguintes modos: a) transcrição; b) acessão; c) usucapião; e d) sucessão hereditária. De todos esses, a transcrição é o único modo de aquisição de propriedade que é particular à propriedade imóvel e trata-se do modo, por excelência, de aquisição imobiliária.¹⁶³

Seguindo o ensinamento de Rodrigues, ainda podemos classificar os modos de adquirir a propriedade em originários e derivados. São considerados originários os modos de aquisição em que não existe qualquer relação jurídica de causalidade entre o domínio atual e o estado anterior, como a exemplo da acessão e da usucapião. Já os derivados, são os modos de “aquisição quando, entre o domínio do adquirente e o do alienante, existe uma relação de causalidade, representada por um fato jurídico”¹⁶⁴, tal qual ocorre no contrato seguido de tradição ou no direito hereditário.

No tocante à aquisição através do registro do título, chamada pelo Código Civil de 1916 de transcrição do título, Gomes dispõe:

¹⁶⁰ CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis*: comentários ao sistema de registro em face da Lei n° 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n° 6.216, de 1975, Lei n° 8.009, de 1990, e Lei n° 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 27.

¹⁶¹ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002. p. 16.

¹⁶² BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 143.

¹⁶³ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 139.

¹⁶⁴ RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 28. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5. p. 93.

A importância econômica e social atribuída aos bens imóveis, por um lado, e a possibilidade de sua individualização, pelo outro, determinaram, dentre outras razões, a organização de um regime para a transferência da propriedade dos imóveis, que, tornando-a *pública*, proporciona maior segurança à circulação da riqueza imobiliária.¹⁶⁵

O regime proposto, segundo o autor, foi a instituição de um sistema de registros públicos, criado pela Lei n. 6.015/73, no qual devem ser assentadas todas as transmissões de propriedade de bens imóveis, nas próprias circunscrições onde se encontram os prédios, possibilitando dar publicidade ao ato para que tenha, então, validade. Assim, somente através do registro, a transferência de propriedade se opera.¹⁶⁶

Assim, de acordo com Rodrigues, podemos dizer que:

O fato de o registro se efetuar no cartório da circunscrição do imóvel e ser levado a efeito na folha de matrícula do imóvel; o fato de os Livros serem públicos, representando adequada publicidade desse tipo de negócio; o fato de o registro individualizar o prédio, abolindo, dentro do possível, as eventuais confusões, constitui imensa vantagem e representa importante elemento de segurança, nesse campo das relações patrimoniais.¹⁶⁷

Deste feito, ao se efetuar uma compra e venda, como exemplo, o interessado apresenta a escritura pública no cartório do Registro do Imóvel, e o título será anotado pelo oficial no Livro de Protocolo, que é onde são apontados todos os títulos apresentados para registro. Assim, se o título parecer legal e regular ao oficial, este procederá ao seu registro, caso contrário exigirá que o mesmo seja regularizado ou fará uma declaração de dúvida ao juízo.¹⁶⁸

Por fim, cumpre ressaltar que alguns atos, mesmo não possuindo natureza contratual, devem ser registrados, pelo fato de ocorrer por meio dos mesmos a mudança da titularidade. Entre eles podemos citar as sentenças proferidas em ações divisórias, ou decisões que, proferidas em inventários e

¹⁶⁵ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 139.

¹⁶⁶ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 140.

¹⁶⁷ RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 28. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5. p. 95.

¹⁶⁸ RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 28. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5. p. 95.

partilhas, adjudicarem bens imóveis em pagamento de quinhões e dívidas da herança.¹⁶⁹

Diante disso, percebemos que o ato de registro é uma formalidade imposta pelo legislador, baseado no sistema romano de aquisição de propriedade, com vistas a conferir validade ao fato jurídico praticado, tendo em vista a publicidade que o registro irá dar perante todos os interessados.

5.1 DA NATUREZA JURÍDICA DO OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Conforme descrito por Ceneviva, ao oficial do registro de imóveis é delegada uma função, com fins especiais. Isto é:

O registrador atua para assegurar efeito *constitutivo* (a aptidão constitutiva submete o ato ou o negócio jurídico ao prévio registro, sem o qual aquela não nasce), *comprobatório* (o ato ou negócio jurídico registrado existe, nos termos assentados no ofício público, gerando presunção, absoluta ou relativa, do direito ao qual se refere) ou *publicitário* (o ato ou o negócio jurídico registrado é conhecido ou, ao menos, cognoscível por todos, salvo umas poucas exceções).¹⁷⁰

Há na doutrina severas divergências acerca da natureza jurídica da função exercida pelos notários e registradores. De acordo com a opinião de Jéveson Luís Bottega¹⁷¹, existem duas correntes que divergem acerca do assunto: de um lado, a corrente majoritária que afirma se tratarem de agentes públicos, do outro, a corrente minoritária, que crê tratar-se de uma função atípica aquela exercida pelos notários e registradores.

¹⁶⁹ RODRIGUES, Silvío. *Direito civil: direito das coisas*. 28. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5. p. 96.

¹⁷⁰ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registro públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 31.

¹⁷¹ BOTTEGA, Jéveson Luís. Responsabilidade civil dos notários e registradores. *Revista de direito imobiliário*, São Paulo, Ano 28, n. 59, p. 86 – 96, jul./dez. 2005. p. 87.

Expoente da corrente majoritária, leciona Ceneviva que “a atividade registrária, embora exercida em caráter privado, tem características típicas de serviço público.”¹⁷² E continua:

As serventias mencionadas no art. 1º são confiadas à responsabilidade de delegados aos quais o Estado incumbe, para alcançar um ou alguns dos efeitos enunciados de receber, conferir e transpor para seus registros declarações e negócios jurídicos dos interessados, para dá-los ao conhecimento de todos os terceiros, tirante poucas exceções expressamente ressalvadas.¹⁷³

No mesmo contexto, Ceneviva ainda afirma:

No direito brasileiro, notário e registrador são agentes públicos, considerando-se que o Poder lhes delega funções, subordinados subsidiariamente, em certos casos, a regras colhidas no regime único previsto na constituição, sem jamais atingirem, porém, a condição de servidores públicos.¹⁷⁴

Corroborando do mesmo entendimento, Di Pietro¹⁷⁵ propõe que agentes públicos são aquelas pessoas físicas que prestam serviço ao Estado, afirmando que são quatro as categorias de agentes públicos: a) agentes políticos; b) servidores públicos; c) militares; e d) particulares em colaboração com o Poder Público. Assim, ao discorrer acerca dos particulares em colaboração com o Poder Público, dispõe:

Como se dá com [...] os que exercem serviços notariais e de registro (art. 236 da Constituição), [...]; eles exercem função pública, em seu próprio nome, sem vínculo empregatício, porém sob fiscalização do Poder Público. A remuneração que recebem não é paga pelos cofres públicos mas pelos terceiros usuários do serviço;¹⁷⁶

Ou seja, a autora entende que os oficiais de registro de imóveis se tratam de agentes públicos, dentro do grupo de particulares que exercem função pública. É

¹⁷² CENEVIVA, Walter. *Lei dos registro públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 7.

¹⁷³ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 7.

¹⁷⁴ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 32.

¹⁷⁵ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 499.

¹⁷⁶ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 506.

neste sentido também o ensinamento de Bandeira de Mello¹⁷⁷, ao afirmar que a categoria dos particulares em colaboração com a Administração, composta por sujeitos que, sem perderem sua qualidade de particulares, exercem função de caráter público, abrange os delegados de ofício público, quais sejam os titulares de serventias da Justiça não oficializadas.

Com isso, tem-se que há uma tendência em enquadrar os registradores, assim como os notários, como agentes públicos. No entanto, há uma segunda corrente, encabeçada por Décio Antônio Erpen, que afirma tratar-se de uma atividade atípica. Explanando acerca do assunto, Bottega escreve:

A atividade notarial e de registro, embora não considerada um serviço público de ordem material (atividade de oferecimento de utilidade ou comodidade material fruível diretamente pelos administradores, prestada pelo Estado ou por quem lhe faça as vezes, sob regime de direito público), o é, segundo os partidários dessa corrente, de ordem puramente jurídica.¹⁷⁸

E complementa o autor, trazendo o ensinamento de Erpen, que os serviços notariais e de registro são:

Instituições pré-jurídicas, sendo entidade do Estado, corpo social, independente, não integrante do governo ou outro poder político. Como verdadeiras instituições da comunidade estão inseridas no tecido jurídico-social, advindo não de ato administrativo, ou da vontade política do governante, mas sim de um fenômeno sócio jurídico institucionalizado pela convivência, objetivando a segurança nas relações dos indivíduos em sociedade.¹⁷⁹

Pelas características de instituição de comunidade, e não de governo, é que a corrente minoritária afirma que a função registral e notarial é atípica, não configurando uma delegação do Poder Público.

No entanto, em que pese entendimento contrário, é mais aceitável entre os juristas a idéia de que trata-se de função com caráter público. É neste sentido que vem julgando o Supremo Tribunal Federal, conforme se depreende da ementa da

¹⁷⁷ MELLO, Celso Antonio Bandeira. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 241.

¹⁷⁸ BOTTEGA, Jéverson Luís. Responsabilidade civil dos notários e registradores. *Revista de direito imobiliário*, São Paulo, Ano 28, n. 59, p. 86 – 96, jul./dez. 2005. p. 87.

¹⁷⁹ ERPEN, 1998 apud BOTTEGA, Jéverson Luís. Responsabilidade civil dos notários e registradores. *Revista de direito imobiliário*, São Paulo, Ano 28, n. 59, p. 86 – 96, jul./dez. 2005. p. 87.

Ação Direta de Inconstitucionalidade 1.378, do Espírito Santo, na qual o rel. Min. Menezes Direito dispõe:

SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS. - A atividade notarial e registral, ainda que executada no âmbito de serventias extrajudiciais não oficializadas, constitui, em decorrência de sua própria natureza, função revestida de estatalidade, sujeitando-se, por isso mesmo, a um regime estrito de direito público. A possibilidade constitucional de a execução dos serviços notariais e de registro ser efetivada “em caráter privado, por delegação do poder público” (CF, art. 236), não descaracteriza a natureza essencialmente estatal dessas atividades de índole administrativa.¹⁸⁰

E continua:

As serventias extrajudiciais, instituídas pelo Poder Público para o desempenho de funções técnico-administrativas destinadas “a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos” (Lei n. 8.935/94, art. 1o), constituem órgãos públicos titularizados por agentes que se qualificam, na perspectiva das relações que mantêm com o Estado, como típicos servidores públicos.

Portanto, há que admitir que classificação utilizada por Di Pietro e Bandeira de Mello, enquadrando os oficiais de registro como agentes públicos, pelas razões acima propostas, seria a mais plausível, sendo, inclusive, adotada pela Suprema Corte.

A seguir, passamos ao rol de direitos que a Lei 8.935/94¹⁸¹ estabelece aos registradores, bem como aos notários.

¹⁸⁰ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 1378/ES. 1ª Câmara. Ação direta de inconstitucionalidade - custas judiciais e emolumentos extrajudiciais - natureza tributária (taxa) - destinação parcial dos recursos oriundos da arrecadação desses valores a instituições privadas - inadmissibilidade - vinculação desses mesmos recursos ao custeio de atividades diversas daquelas cujo exercício justificou a instituição das espécies tributárias em referência - descaracterização da função constitucional da taxa - relevância jurídica do pedido - medida liminar deferida. Natureza jurídica das custas judiciais e dos emolumentos extrajudiciais. Relator Min. Menezes Direito. DJ. 30 maio 1997.

¹⁸¹ BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

5.2 DOS DIREITOS DO REGISTRADOR

A LNR enumera, em seus arts. 28 e 29¹⁸², alguns direitos que cabem ao oficial do registro de imóveis, ressalvando, com afirma Ceneviva, que existem “outros direitos constitucionais e legais relativos a todo agente ou servidor, como o direito de petição, ao devido processo legal, à aposentadoria, à licença ou afastamento”.¹⁸³

Assim, analisando apenas dos direitos específicos indicados pela LNR, que tratam de direitos próprios da condição de delegados, acrescentando-se a estes os direitos que genericamente são atribuídos aos agentes públicos em geral, passamos às seguintes colocações.

5.2.1 Independência no exercício das atribuições

O art. 28 da Lei 8.935/94 dispõe, entre outros provimentos, que “os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições [...]”¹⁸⁴.

Na mesma esteira, o art. 41 da referida Lei informa:

Incumbe aos notários e aos oficiais de registro praticar, independentemente de autorização, todos os atos previstos em lei necessários à organização e execução dos serviços, podendo, ainda, adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução.¹⁸⁵

¹⁸² BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

¹⁸³ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 205.

¹⁸⁴ BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

¹⁸⁵ BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

Cumpra destacar, que a independência administrativa proposta pela Lei é relativa, “pois se fosse absoluta seria inconstitucional, tendo em conta a condição de delegados do Poder Público.”¹⁸⁶ Além disso, “no primeiro dispositivo a independência é genérica; no segundo alcança, especificamente, a prática dos atos organizacionais e executórios dos serviços [...]”.¹⁸⁷

Neste mesmo diapasão, Swensson e outros, afirmam que “assegura a Lei dos Notários e Registradores a estes profissionais independência no exercício de suas atribuições (art. 28). Mas, tal independência é relativa”.¹⁸⁸

No entanto, apesar da independência proposta pela lei, é de ressaltar que a relação estabelecida entre o Poder Público delegante e o delegado deve respeitar às discricionariedades daquele, vez que trata-se de um representante do Ente Estatal.¹⁸⁹

A independência conferida ao delegado destina-se a garantir, enquanto exerce função que lhe foi conferida por lei, “a prática dos atos próprios da serventia, como se interpreta em leitura conjunta com o art. 22, para dar-lhes cumprimento eficiente e adequado, conforme melhor pareça a seu equilibrado juízo.”¹⁹⁰

Não obstante a independência funcional garantida pela LNR, a Lei de Registros Públicos prevê atos que o registrador irá praticar em cumprimento a ordem judicial. Como exemplo, podemos citar a remissão, “cujo caráter processual é dominante, o registrador depende de sentença judicial para cancelar assento de hipoteca, quando o credor não se opuser a ela, depois de citado.”¹⁹¹

¹⁸⁶ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 205.

¹⁸⁷ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 18.

¹⁸⁸ SWENSSON, Walter Cruz et al. *Lei dos registros públicos anotada*. 3. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003. p. 17.

¹⁸⁹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 206.

¹⁹⁰ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 206.

¹⁹¹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 207.

5.2.2 Perceber emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia

De acordo com a idéia exposta por Ceneviva, em que pese os emolumentos corresponderem ao preço cobrado na atividade privada, ambos não se equiparam, isto porque, na atividade registral não há que se falar em preço, pois os valores cobrados não se determinam pelas variações da oferta e da procura, mas se tratam de critérios aplicados de maneira vertical pelo Poder Público.¹⁹²

Assim conforme dispõe o art. 28 da LNR, segunda parte, *in verbis*: “[...] têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia [...]”¹⁹³, o art. 14 da LRP também dispõe acerca do direito de cobrança de custas pelos serviços prestados como delegado do Poder Público, dizendo: “pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos [...]”¹⁹⁴.

De acordo com os apontamentos de Ceneviva, “os emolumentos devem necessariamente permitir a quitação da serventia, a satisfação dos encargos tributários e deixar razoável saldo a benefício do titular, pelo exercício da delegação.”¹⁹⁵ Neste sentido, integrador é o apontamento de Hercules Alexandre da Costa Benício acerca do tema:

[...] os titulares dos serviços notariais e de registro são responsáveis pelas despesas de custeio, investimento e pessoal, visando à prestação dos serviços com qualidade e eficiência. Não se pode duvidar que uma atividade exercida em caráter privado que conte apenas com despesas, sem fonte de custeio, será inviável.¹⁹⁶

¹⁹² CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 209.

¹⁹³ BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

¹⁹⁴ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

¹⁹⁵ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 209.

¹⁹⁶ BENÍCIO, Hercules Alexandre da Costa. A constitucionalidade de leis que estabelecem gratuidade ou redução de emolumentos cartorários. *Revista de direito imobiliário*, São Paulo, Ano 27, n. 56, p. 97 – 113, jan./jun. 2004. p. 97.

Em dezembro de 2000, foi editada a Lei n. 10.169, que veio regulamentar o art. 236, §2º da Constituição Federal, dispondo normas gerais acerca da fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.¹⁹⁷ Assim, com supedâneo nas normas de competência propostas pela CF, pelo que cabe à União apenas estabelecer normas gerais, leciona Ceneviva que restaram competentes para determinar critérios e valores próprios, cada unidade da República Federativa do Brasil, respeitando os já estabelecidos pela Lei n. 10.169/2000.¹⁹⁸

Com isso, foi editada a LC n. 156/97, para dispor sobre o regimento de custas e emolumentos no Estado de Santa Catarina.

5.2.3 Perder a delegação somente nas hipóteses previstas em lei

A perda da delegação, segundo prevê a LNR, dependerá de sentença judicial transitada em julgado ou decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, observado o direito de ampla defesa (art.35).

Por um descuido reprovável do legislador, no dizer de Ceneviva, enunciou-se, novamente, tal disciplina no art. 28 da LNR, afirmando que os registradores e notários só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei, o que seria obvio pela natureza da função.¹⁹⁹

¹⁹⁷ BRASIL. Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o § 2o do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: <<https://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/l10169.htm>>. Acesso em: 19 ago. 2009.

¹⁹⁸ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 209.

¹⁹⁹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. P. 212.

5.2.4 Exercer opção nos casos de desmembramento ou desdobramento da serventia

A possibilidade de opção no caso de desmembramento ou desdobramento da serventia que o oficial ocupa vem disposta no inciso I do art. 29 da LNR, assim comentado por Gilberto Valente Silva:

Assegura-lhes o direito de opção em caso de desmembramento da serventia, possibilitando-lhes que escolham em que serventia se manterão, quer se houver simples desanexação de atribuições, quer quando ocorra desmembramento da serventia, mantida a mesma comarca, quer quando haja elevação de um município, antes integrante da comarca, à condição de comarca, com a criação de serviços próprios.²⁰⁰

Analisando o referido dispositivo legal, de forma mais específica, Ceneviva tece o seguinte comentário:

Trata-se de ato voluntário, submetido à exclusiva discricção do interessado, correspondendo ao exercício do direito de preferência, assegurado por lei, na escolha entre permanecer no mesmo serviço ou passar para a serventia desmembrada ou desdobrada.²⁰¹

Assim sendo, é certo que a lei dá ao oficial titular do registro de imóveis a possibilidade de optar em que serventia ou serviço tem interesse em continuar atuando, no caso de haver a criação de uma nova serventia, seja ela quando a comarca é dividida ou no caso de se criar nova serventia da mesma espécie, na mesma comarca.

5.2.5 Organizar associações ou sindicatos de classe e deles participar

²⁰⁰ SILVA, Gilberto Valente. Breves anotações à lei 8.935/94. In: ENCONTRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXII., 1995, Cuiabá. *Anais...*Cuiabá, 1995.

²⁰¹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada: (Lei n. 8.935/94)*. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 212.

A garantia de livre associação profissional ou sindical vem exposta na Constituição Federal, em seu art. 8º, pelo que, por óbvio, não poderiam os oficiais de registro serem excluídos de exercer esse direito constitucional.

Ceneviva destaca que, apesar da condição do oficial do registro de imóveis de delegado do Poder Público, não pode este poder delegante interferir ou intervir na organização sindical.²⁰² E acrescenta: “Para efeito de sindicalização, os delegados são classificados como integrantes de uma *categoria econômica*, em face da *categoria profissional*, na qual se enquadram os empregados.”²⁰³

Cumpra destacar que Silva faz uma crítica ao dispositivo da LRN, quanto à redação, no seguinte sentido:

Possibilita a lei que os notários e registradores se associem em sindicatos OU (o grifo é nosso) em associações de classe, assim como lhes permite que organizem tais entidades. A alternativa OU constante do texto está mal colocada, impedindo a coexistência de uma associação e de um sindicato ou de mais de uma associação e de um sindicato.²⁰⁴

Não obstante, é certo que aos registradores é permitido se associarem ou filiarem-se a sindicatos, sempre em busca de defender os direitos e interesses coletivos e individuais da categoria.²⁰⁵

²⁰² CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 213.

²⁰³ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 213.

²⁰⁴ SILVA, Gilberto Valente. Breves anotações à lei 8.935/94. In: ENCONTRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXII., 1995, Cuiabá. *Anais...*Cuiabá, 1995.

²⁰⁵ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*: (Lei n. 8.935/94). 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 213.

6 CONCLUSÃO

A atividade registral imobiliária, considerada serviço público essencial, é a prática de inscrição de determinados atos jurídicos, tornando pública a situação jurídica dos bens imóveis, no que tange à sua titularidade, localização e ônus reais que o gravam, a fim de garantir a autenticidade e eficácia das transações imobiliárias, promovendo, assim, a segurança nas relações jurídicas.

Após todo o exposto, espera-se que o presente estudo tenha contribuído para esclarecimentos acerca do tema da atividade de registro de imóveis, na tentativa tornar clara a importância jurídica, econômica e social de tal serviço.

Nos parece que teve grande importância para o desenvolvimento social e econômica da sociedade a criação de um sistema de registros, capaz de garantir a propriedade privada, bem como garantir a permanência das transações imobiliárias realizadas.

O estudo da atividade registral imobiliária apresenta-se como parte de um ramo autônomo do Direito, qual seja o Direito Imobiliário, sendo regida por princípios próprios, apresentados neste trabalho, sem dispensar os princípios que regem o serviço público de forma genérica.

Restaram, ainda, tecidos comentários e colacionados entendimentos acerca da atividade estatal de registros, e, especificamente, acerca da atividade de registro imobiliário, sem deixar de falar da natureza jurídica do oficial da serventia de Registro de Imóveis, bem como das garantias que a lei lhe traz ao exercer sua função.

Com isso, percebemos que referida atividade de responsabilidade estatal, que foi delegada ao particular, é exercida com certa independência pelo Oficial, observando a legislação que o rege, sem esquecer seu caráter de subordinação ao Ente Público.

Assim, encerra-se o presente trabalho convencido de que este Estado requer profissionais que atuem na atividade registral imobiliária com responsabilidade, munidos de conhecimento acerca deste ramo específico, tendo em vista a importância da função social que exercem.

REFERÊNCIAS

ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. 8. ed. amp. e atual. São Paulo: Malheiros, 2008.

BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 1 – 39 e 162 – 196.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*.

Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 16 ago. 2009.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5869.htm>. Acesso em: 10 out. 2009.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm>. Acesso em: 14 ago. 2009.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da

Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm>.

Acesso em: 14 ago. 2009.

BRASIL. Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999. Regula o processo administrativo

no âmbito da Administração Pública Federal. Disponível em: <

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9784.htm>. Acesso em: 16 ago.2009.

BRASIL. Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o § 2º do art. 236 da

Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

Disponível em: < <https://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/l10169.htm>>. Acesso em: 19 ago. 2009.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível

em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis/2002/L10406.htm>>. Acesso em: 16 ago. 2009.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Acórdão. Recurso Especial nº 739.388 - MG (2005/0054643-0). 1ª Turma. *Processual civil. Embargos de terceiro. Penhora de bem alienado a terceiro de boa-fé. Ausência de transcrição do título no registro de imóveis*. Relator Min. Luiz Fux. DJU, Brasília, 10 abr. 2006. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200500546430&dt_publicacao=10/04/2006> Acesso em: 03 nov. 2009.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 375. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Julgamento: 2009/03/30. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=%40docn&&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=27>>. Acesso em: 10 out. 2009.

BOTTEGA, Jéverson Luís. Responsabilidade civil dos notários e registradores. *Revista de direito imobiliário*, São Paulo, Ano 28, n. 59, p. 86 – 96, jul./dez. 2005.

CAMPOS, Antonio Macedo de. *Comentários à lei de registros públicos: disposições gerais; do registro civil de pessoas naturais*. 1. ed. São Paulo: Jalovi Ltda, 1997. v. 1.

CARVALHO, Afranio. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CENEVIVA, Walter. *Direito constitucional brasileiro*. 3. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada: (Lei n. 8.935/94)*. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

CINTRA, Antonio Carlos de Araújo et al. *Teoria geral do processo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 167.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 5. ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2004.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVII., 2000, Vitória. *Anais...*Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002.

GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 6 – 25.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 133 – 148.

LOUREIRO FILHO, Lair da Silva; LOUREIRO, Claudia Regina Magalhães. *Notas e registros públicos*. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 1 – 24 e 215 – 352.

MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Registro de imóveis e o princípio da fé-pública registral. *Revista de direito imobiliário*, São Paulo, Ano 30, n. 63, p. 53 – 81, jul./dez. 2007.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: parte geral*. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 81.

MONTES, Angel Cristóbal. *Direito imobiliário registral*. Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2005.

RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. (1999). 6. tir. Curitiba: Juruá, 2006. p. 105 – 166.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 28. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5. p. 75 – 118

SALLES, Venicio. *Direito registral imobiliário*. 2. ed. rev. 2. tir. (2008). São Paulo: Saraiva, 2007. p. 1 – 17.

SILVA, Gilberto Valente. Breves anotações à lei 8.935/94. In: ENCONTRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXII., 1995, Cuiabá. Anais...Cuiabá, 1995.

SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 24. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2005.

SWENSSON, Walter Cruz et al. *Lei de registros públicos anotada*. 3. ed. cor. e atual. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003. p. 1 – 59 e 311 – 514.