

Registros públicos: visão geral, aspectos relevantes, importância para a democracia*

*Marcelo Guimarães Rodrigues**

Sumário: 1 Introdução. 2 A busca incessante da (boa) administração. 3 Princípio constitucional da eficiência (art. 37 da CR). 4 Os Tabelionatos e Registros Públicos na Constituição da República. 5 Principais normas aplicáveis. 6 Natureza jurídica dos serviços. 7 Objetivos dos serviços e de toda legislação concernente aos registros públicos. 8 Serviços do extrajudicial. Importância e vocação: servir à pessoa. O cartório pode ser tomado, sem favor algum, como palco por excelência para o grande teatro da vida civil. 9 Acesso à cidadania e à segurança nacional: resgate dos deserdados da fortuna. IBGE: em 2004, mais de 550 mil brasileiros não foram registrados ao nascer. 10 Registro de imóveis. Instituição que favorece a democracia. Alavanca para o desenvolvimento econômico e social. Análise econômica do direito sob a perspectiva contemporânea. Desafios presentes e futuros. 11 Conclusão.

1 Introdução

O objetivo desta fala é apresentar as linhas gerais de funcionamento dos serviços notariais, tabelionatos e registros públicos do extrajudicial. Longe de esgotar matéria tão ampla, a intenção do estudo é reunir informações básicas que possibilitarão incursão mais aprofundada no tema.

2 A busca incessante da (boa) administração judiciária

A eficiência na administração judiciária é o resultado da junção de muitas peças, todas elas importantes. E os notários e registradores fazem parte desta engrenagem na condição de profissionais do direito dotados de fé pública. Como titulares de serviço público delegado, administram os cartórios, palavra historicamente incorporada nos usos e costumes brasileiros, originária do latim *chartularium*, e que, na Idade Média designava a reunião, em importantes coleções, de documentos

· Palestra proferida em 10/04/2007, na Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes – Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

* Desembargador do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

denominados *cartulários*, mas que, atualmente, conforme observa Sérgio Jacomino, vê-se “vituperada como sinonímia de ineficiência, burocracia e formalismo desvitalizado”, em que pese tratar-se de “complexa instituição encarregada do registro público que chega à maturidade desempenhando importante papel para o desenvolvimento social e econômico”, garantindo a publicidade, eficácia, autenticidade e segurança dos negócios jurídicos.

3 Princípio constitucional da eficiência (art. 37 da CR)

- Princípio constitucional (art. 37 da CR) e infraconstitucional (arts. 4º e 30, II, da Lei 8.935, de 1994, c.c. art. 6º, X, da Lei 8.078, de 1990) que se estende ao rol legal dos deveres impostos aos delegatários de tais serviços.
- *Zelo* (empenho na obtenção do resultado desejável, a ser ponderado de acordo com as necessidades do serviço, número e complexidade da clientela), *lealdade* (com a parte interessada e com o Estado que outorgou a delegação) e *presteza* (no atendimento às partes, requisições oficiais e observância dos prazos legais).
- *Objetivos*: imprimir conduta e organização interna de forma a prestar o serviço no menor prazo e com a melhor qualidade.

4 Os Tabelionatos e Registros Públicos na Constituição da República

O art. 236 da CR dispõe:

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

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

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

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

O art. 22, XXV, define a competência privativa da União para legislar sobre registros públicos.

5 Principais normas aplicáveis

- Lei 8.935, de 1994 – Estatuto Profissional dos Notários e Registradores – Regulamenta o § 1º do art. 236 da CR.
- Lei 10.169, de 2000 – Define as normas gerais para fixação dos emolumentos – Regulamenta o § 2º do art. 236 da CR.
- Lei 6.015, de 1973 – Lei dos Registros Públicos.
- Lei 9.492, de 1997 – Lei dos protestos de títulos e outros documentos de dívida.
- Lei 7.433, de 1985 e Decreto 93.240, de 1986 – Dispõem sobre os requisitos para lavratura das escrituras públicas.
- Lei 10.406, de 2002 - Código Civil:
 - art. 108 – estabelece a obrigatoriedade da pública forma nos negócios jurídicos que impliquem instituição, alteração ou cancelamento de direitos reais sobre imóveis com valor acima de 30 SM;
 - art. 215 e seus parágrafos – impõem a fé pública, o efeito de prova plena e estabelece os requisitos mínimos de validade da escritura pública.
 - Dec.-lei 58, de 1937 – Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.
- Lei 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade – Regulamenta os arts. 182 e 183 da CR e estabelece diretrizes de política urbana.
- Lei Complementar Estadual 59, de 2001 – Lei de Organização e Divisão Judiciárias de Minas Gerais (art. 57, I e II) – Define a competência em razão da matéria do juiz de Registros Públicos.
- Leis estaduais que fixam emolumentos nas unidades da Federação – em Minas Gerais, as Leis 12.727, de 1997 (com a redação da Lei 13.438, de 1999) e 13.643, de 2000.
- Lei Estadual 12.920, de 1998 – Fixa critérios populacionais, socioeconômicos e estatísticos para criação, fusão e desmembramento de serviços notariais e de registro.
- Normas administrativas das Corregedorias-Gerais de Justiça de cada Estado, nos termos dos arts. 37 e 38 da Lei Federal 8.935, de 1994.

- Lei 8.560, de 1992 – Regula a investigação de paternidade de filhos havidos fora do casamento.
- Lei 8.069, de 1990 – Estatuto da Criança e Adolescente (arts. 26 e 102).
- Lei 6.766, de 1979 – Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano
- Lei 6.001, de 1973 – Estatuto do Índio: registro de nascimento civil do silvícola (arts.12 e 13).
- Lei 5.079, de 1971 – Regulamenta a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país e de pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.
- Lei 4.591, de 1964 (com as alterações do Código Civil de 2002) – Disciplina o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

6 Natureza jurídica dos serviços

No slide 4 - os Tabelionatos e Registros Públicos na Constituição da República - , referi-me à natureza jurídica dos serviços notariais e de registro. Trata-se de serviços públicos. O seu exercício é que se dá em caráter privado por delegação do Poder Público, o que, não obstante, não lhes retira o caráter público, e, para que atinjam suas finalidades, são delegados a profissionais do direito dotados de *fé pública* (art. 3º da Lei 8.935, de 1994), circunstância que reafirma sua natureza. Os atos emanados dos serviços em questão, assim como os dos demais serviços públicos (atividades próprias prestadas diretamente pelo Estado), gozam de presunção relativa de veracidade, atributo dos atos praticados pelo Poder Público.

São, portanto, serviços públicos exercidos em caráter privado por um profissional do direito em razão de delegação, organizados técnica e administrativamente para garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

7 Objetivos dos serviços e de toda a legislação concernente aos registros públicos

A rigor, o registro público é o único serviço estatal inteiramente comprometido com a consecução da garantia da autenticidade, segurança, eficácia e publicidade dos atos jurídicos (CR, art. 236; LRP, art. 1º; Lei nº 8.935, de 1994, art. 1º).

O registro cria presunção relativa de verdade. Não dá autenticidade ao negócio causal ou ao fato jurídico de que se origina, mas sim ao direito que dele deriva.

Autenticidade é a qualidade daquilo que é confirmado por ato de autoridade e deriva do poder certificante que a esta é inerente.

É um dos objetivos dos registros públicos proporcionar *segurança* às relações jurídicas, a partir do aprimoramento de seus sistemas de controle, especialmente com a obrigatoriedade das remissões recíprocas, criando uma rede fina, atualizada e completa de dados e informações.

Conferir *eficácia* a negócios jurídicos previstos na lei civil é outro atributo exclusivo do registro público, já que, por via de regra, tal registro não apenas declara, mas concede efeito constitutivo ao ato. Eficácia vem a ser a aptidão de produzir efeitos jurídicos, baseada na segurança dos registros públicos, na autenticidade dos negócios e nas declarações neles contidas. É por meio da publicidade, que a todos os terceiros atinge, que os registros públicos podem afirmar a boa-fé daqueles que praticam atos jurídicos, amparados na presunção de certeza que a partir dos registros públicos se irradia.

Publicidade é elemento essencial dos registros públicos, diante de certos atos ou fatos da vida civil jurídica. É obrigatória por exigência legal nos nascimentos (arts. 50 e 52, LRP), óbitos (arts. 77 e 79, LRP), registros e averbações relativos a imóveis (art. 167, I e II, LRP), etc. Tem natureza constitutiva nas sentenças de emancipação, interdição e ausência (arts. 91, parágrafo único; 93, parágrafo único; e 94, LRP); na existência legal das pessoas jurídicas (art. 119, LRP), para a não-clandestinidade do jornal ou publicação periódica (art. 125, LRP); para aquisição da propriedade imóvel (art. 1.245, CC de 2002), etc. Assegura ainda escolha futura de direito no exercício de opção pela nacionalidade brasileira (art. 32, LRP). Consiste também na obrigatoriedade de prestar informações e fornecer certidões (inteiro teor, resumo e em relatório conforme quesitos), no prazo máximo de cinco dias, mediante solicitação de qualquer pessoa, sem declarar o motivo ou interesse, cabendo ao registrador fornecer nota de entrega autenticada no ato do recebimento do pedido (arts. 16, 19, 20 e seu parágrafo único, LRP), bem como a obrigatoriedade de fazer menção sobre qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, sob pena de responsabilidade funcional, civil e criminal (art. 21, LRP). Exceções: legitimação, reconhecimento e adoção (arts. 45 e 94 da LRP) - só por ordem judicial.

8 Serviços do extrajudicial. Importância e vocação: servir à pessoa. O cartório pode ser tomado, sem favor algum, como palco por excelência para o grande teatro da vida civil

Em sentido técnico, registro¹ público é o repositório de certos atos ou fatos, lavrado por oficial público em assentos especiais, seja à vista dos títulos comuns que lhe são apresentados, seja em razão de declarações escritas ou verbais das partes interessadas. Serve como meio de prova especial, como instrumento de conservação de documento e, principalmente, como meio de publicidade. Pode ser tanto um meio de defesa, como elemento de garantia e instrumento de publicidade para que não se alegue desconhecimento ou ignorância de sua existência.

Sua importância é de tamanha ordem, visto que a disciplina permeia os mais importantes e significativos atos praticados na órbita civil, seja na vida de pessoas naturais, seja na existência de pessoas jurídicas. Veja-se que, quando se nasce, registra-se em cartório. O último suspiro também é perpetuado nos livros e registros do cartório. Entre eles, a autenticação do diploma para matrícula na faculdade, o contrato de financiamento do primeiro carro, o casamento, a compra da casa própria, o registro do nascimento dos filhos, a abertura de uma empresa, seja ela civil ou comercial, o registro dos direitos decorrentes da produção literária, artística e científica, a separação, o divórcio, o novo casamento, os novos filhos, a casa nova, a constituição da hipoteca, o testamento para evitar a briga dos herdeiros e até mesmo o inventário. Em suma, as grandes conquistas da vida se fazem diante de um notário e um registrador. Assim, o cartório pode ser tomado, sem favor algum, como palco por excelência para o grande teatro da vida civil.

Com efeito, o registro público nasceu para servir à pessoa, espelhando os fatos jurídicos relativos à vida em sua dinâmica. O registro público não é mero repositório de fatos engessados nas linhas de leis escritas; ao contrário, sempre será o retrato fiel da vida, notável laboratório humano de mudanças sucessivas e infinitas, a serviço do qual o direito justifica a sua existência, como insubstituível elemento edificante e pacificador.

Interessante notar, curiosamente, que passamos nossa vida inteira nos relacionando diretamente com as atividades notarial e registral, e, ainda assim, permanecem essas sendo um mundo quase que desconhecido não só da população, como até mesmo das pessoas mais informadas. Não sem frequência, tal desconhecimento pode ser sentido mesmo entre alguns operadores do direito, fato que se explica em parte, salvo honrosas exceções, pela ausência da disciplina específica na grade curricular dos cursos de graduação em Direito. Apenas para ilustrar, posso mencionar o estudo de direitos reais, versado no livro dedicado ao Direito das Coisas, mas cujo conteúdo quase sempre ali se esgota, mesmo sabendo-se que o direito real de bens imóveis somente é constituído efetivamente a partir do seu registro. Lamentavelmente, isso tem sido ignorado, a despeito da importância da disciplina no ordenamento jurídico. Nesse cenário – e para dizer o menos -, não é tão

¹ Registro, conforme assinala De Plácido e Silva, vem do latim *regesta*, plural neutro de *regestus* (copiado, trasladado), entendendo-se o assento ou a cópia, em livro próprio, de ato que se tenha praticado, ou de documento que se tenha passado. Diz-se, igualmente, registo (*Vocabulário jurídico*. 11. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1989, v. IV, p. 69).

incomum quanto se imagina a produção de petições e até mesmo alguma jurisprudência ora se referindo à averbação quando o ato exigido seria o registro, ora designando oficial registrador de notário e vice-versa ou mesmo tabelião, ora desconhecendo as diferenças entre escritura pública e registro público, entre outras situações. E, acreditem, tais distinções ultrapassam em muito o campo puramente teórico.

9 Acesso à cidadania e à segurança nacional: resgate dos deserdados da fortuna. IBGE: em 2004, mais de 550 mil brasileiros não foram registrados ao nascer

O pleno acesso à cidadania pela pessoa natural somente acontece a partir do respectivo assento de nascimento. É obrigatório o registro de todo nascimento ocorrido em território nacional, impondo a lei o dever de declará-lo não só aos pais ou parentes mais próximos, mas até mesmo a qualquer pessoa sob cuja guarda estiver o menor, em ordem sucessiva e na presença de duas testemunhas (art. 54, 9º, LRP), em locais e prazos previamente fixados (arts. 50 e 51, LRP).

Curiosamente, em pleno século XXI, muitos indivíduos, inclusive idosos, ainda não possuem registro de nascimento, fenômeno que retrata peculiar faceta da triste e desigual realidade brasileira. E nem se diga que tal fato, capaz de gerar perplexidade na comunidade internacional, estaria restrito a alguns grotões longínquos e esquecidos do imenso território nacional. Mesmo aqui em Belo Horizonte, a capital de um dos mais importantes Estados da Federação, o fenômeno foi por mim observado com inquietante frequência nos quase dez anos em que estive à frente da Vara de Registros Públicos, levando-me a buscar e aplicar soluções práticas, objetivas, coerentes e criativas, de forma a efetivar a prestação jurisdicional, tendo como meta a simplificação dos procedimentos, gratuidade de todos os atos e rapidez na solução, sem, contudo descuidar da segurança inerente à legislação, tudo em benefício de expressiva parcela da população à qual se pode referir como verdadeiros deserdados da fortuna.

Com efeito, espelhando tal realidade, segundo o IBGE, apenas em 2004, mais de 550 mil brasileiros não foram registrados ao nascer. De acordo com o estudo, vários fatores contribuem para a não-realização dos registros, dentre os quais as distâncias a serem percorridas até os cartórios e os obstáculos ao funcionamento dos cartórios em municípios menores, em razão das dificuldades de formulação de políticas de fundos compensatórios para os registros gratuitos garantidos pela Lei 9.534, de 10 de dezembro de 1997.

Os nascimentos não notificados até o primeiro trimestre do ano seguinte ao fato são incorporados ao registro civil nos anos posteriores, à medida que são realizados. Em 2004, por exemplo, os registros tardios representaram 15,1% do total de nascimentos notificados no País.

O ato do assento de nascimento é revestido de maior interesse público, que abrange inclusive a segurança nacional. É fonte de acervo estatístico da nacionalidade brasileira, representação política e dos cadastros eleitoral e da previdência social, por exemplo. Referência obrigatória para elaboração de políticas públicas de segurança, defesa, saúde, educação, divisão e organização judiciárias, transportes, infraestrutura, comunicação, urbanismo, meio ambiente, etc. Mas, sobretudo a partir dele, garante-se a comprovação da existência da pessoa humana, através de sua identificação e publicidade, possibilitando o pleno e eficiente exercício de todos os direitos decorrentes da cidadania, alguns deles considerados direitos naturais, entre os quais se podem mencionar aqueles inerentes à personalidade da pessoa humana, tais como o nome e estado civil, proteção à vida, à saúde, honra, intimidade, nacionalidade, locomoção, associação, direitos políticos, autorais, trabalhistas, previdenciários, entre outros. Não por acaso, por sua repercussão na organização do país e na vida de cada um, o registro de nascimento, além de obrigatório, é gratuito, como gratuita é também a primeira certidão dele extraída (art.30), não podendo ser adiada sua tabulação (art.10, parágrafo único).

Por isso, os dados exigidos na LRP têm por escopo ensejar a perfeita identificação do titular do assento como exigência do princípio da especialidade, a exigir a completa identificação daqueles a que se refere o termo. E, nesse caso específico, tal enunciação ganha expressão de máximo relevo, pois será a partir dos dados constantes do assento de nascimento que o indivíduo obterá no decorrer de sua vida todos os demais documentos que o identificarão na prática dos mais variados atos jurídicos, tais como, confecção de cédula de identidade civil, matrícula escolar, passaporte, carteira profissional de trabalho, título de eleitor, serviço militar, cartão de identificação do contribuinte do Ministério da Fazenda, registro de casamento, PIS-PASEP, previdência social, carteira de habilitação para condução de veículos automotores, registro de óbito, etc.

Entre outras provas extraídas a partir do assento de nascimento, figuram a da idade, a do estado civil e a do parentesco. Através da idade, fixa-se a capacidade ou não de exercício pessoal para atos da vida civil, adoção, guarda, tutela e curatela, etc., e, na área penal, a imputabilidade ou não, critério para fixação de pena, causas especiais de sua diminuição, prazos prescricionais, período de suspensão condicional, progressão de regime, etc. O estado civil e o parentesco, repercutindo na órbita civil com os mais variados reflexos, tais como, ordem de vocação hereditária e testamentária, divisão e partilha de herança, obrigação de prestar alimentos, etc., são provados, de ordinário e essencialmente, pelo assento de nascimento também.

10 Registro de imóveis. Instituição que favorece a democracia. Alavanca para o desenvolvimento econômico e social. Análise econômica do direito sob a perspectiva contemporânea. Desafios presentes e futuros

O registro imobiliário desempenha papel importantíssimo para o desenvolvimento econômico e social do país, uma vez que proporciona segurança jurídica nas transações imobiliárias. E, somente a partir de um ambiente juridicamente seguro, é que se estabelece um cenário favorável para o desenvolvimento do mercado imobiliário, que por sua vez fomenta o crédito imobiliário, com efeito multiplicador e abrangente na atividade econômica como um todo.

No Brasil, a construção civil sozinha movimenta 2% do PIB, ou seja, cerca de 20 bilhões de reais ao ano. Mas, seguramente, há potencial para se dobrarem tais números em curto espaço de tempo. E o parceiro deste crescimento é o registro imobiliário.

Não por acaso, organismos internacionais como o Banco Mundial e o Banco Interamericano de Desenvolvimento consideram prioridade robustecer as instituições que fortaleçam a segurança jurídica, financiando em importantes regiões do planeta projetos para a implantação de registros públicos seguros e confiáveis.

Na outra ponta, como exemplos a serem evitados, noticia Nicolas Nogueroles, importante registrador imobiliário de Barcelona e Prof. da Universidade local (Ramón Llull-Ésade), que, ao tentar adquirir imóvel em Moscou para instalação da futura sede do Instituto Cervantes, a Espanha tentou sem êxito saber com segurança a identidade do verdadeiro proprietário. Impossibilitada de concluir a operação, ao final, optou por adquirir outro imóvel, não sem incorrer em elevados custos para investigar a propriedade imobiliária. Com alguma freqüência, mais do que o desejável, diga-se, empresas hoteleiras que operam na América Latina se vêem obrigadas a pagar várias vezes o valor de uma mesma propriedade para diferentes pessoas que alegam possuir títulos contraditórios de propriedade. Mesmo na Europa, suspendeu a União Européia financiamento destinado à construção da Corte de Apelação da Albânia, diante da impossibilidade de se determinar com segurança quem fosse o titular da propriedade.

Indagações da ordem, quem é o proprietário? Que ônus recaem sobre o imóvel? Qual a hierarquia dos direitos? Com quem se pode contratar sem o risco de perder o bem adquirido? São questões cruciais de ontem e de hoje cujas respostas o cidadão que simplesmente deseja adquirir um imóvel, e não uma demanda judicial, encontra no Registro Imobiliário.

A instituição que no Brasil deitou raízes no Decreto Real 482, de 17.11.1846 – a este respeito convém salientar que o famoso registro do vigário, criado pelo Decreto 1.318, de 30.1.1854, não é exatamente o verdadeiro antepassado do sistema registral brasileiro, notadamente porque o chamado registro do vigário possuía traço abertamente notarial, não registral - , vem experimentando ao correr dos tempos contínuo e seguro aperfeiçoamento.

Em verdade, ao ser superada a situação do século XIX, na qual a propriedade imobilizada, por via de regra, pertencia há décadas à mesma pessoa ou família e estava excluída do mercado, sem com isso tornar-se objeto de contratação, dispensando, portanto, a necessidade de um registro, deparou a sociedade moderna com uma série de questões rigorosamente comuns e que, sob tal ótica, podem perfeitamente ser chamadas de globais ou internacionais, tais como a necessidade de promover o crédito, atrair os investimentos de capital, reduzir as taxas de juros, eliminar os empréstimos usurários, proteger as pessoas das fraudes na contratação imobiliária, simplificar os procedimentos legais, etc.

De fato, dificilmente haverá propriedade se não puder ser comprovada e validada perante todos, pois não basta ter um documento, é necessário que ele reflita um direito garantido e que assim seja reconhecido pela comunidade. Dessa forma, mais do que um simples ativo físico, se converterá a propriedade em um ativo econômico, através do qual é possível obter crédito e financiamento.

E, tanto nos países da *civil law* quanto nos da *common law*, a resposta foi única: estabelecer registros da propriedade. Os registros foram considerados como instituições que favorecem a democracia (Keefer, Alstom), visto que não há democracia em que os direitos de propriedade não são seguros (Olson). Assim é que, a partir dos idos de 1990, insistiu-se na universalização do direito de propriedade como eficaz instrumento de luta contra a pobreza. Neste campo, os programas de regularização fundiária em curso no Brasil, com a considerável colaboração do Judiciário e dos registradores e a criação de uma Comissão específica na ONU, apontam nesta direção.

No século XXI, em comum, possuem os sistemas imobiliários avançados a peculiaridade de evitar o trabalho repetitivo e sobretudo improdutivo de investigação de escrituras em cada transação. O registro deve permitir o acesso rápido e eficaz aos fundamentos do direito – dispensando as longas, exaustivas e penosas pesquisas em repositórios históricos de fatos –, e as novas tecnologias já disponíveis, como a certificação digital, colaboram nesse intuito.

É igualmente digno de nota que, no Brasil, com a recente edição da Lei 11.382, de 07.12.2006, as transações imobiliárias ficaram mais seguras, representando a nova legislação avanço histórico em prol da segurança do tráfico jurídico-imobiliário, resguardando o terceiro adquirente de boa-fé da perda do imóvel por desconhecer ações de execução de dívida contra o vendedor, passíveis de resultar em penhora do bem.

Isso porque, em termos econômicos, paga-se alto pela insegurança jurídica. Não por acaso, constatou-se progressiva redução no número de compradores e vendedores aptos a passar a escritura definitiva, valendo-se cada vez mais de outros instrumentos, como contratos de gaveta e procuração sucessiva. A venda de imóveis esbarra na falta de liquidez, pois o negócio não é nem rápido, nem tão seguro, fruto de

exigências exageradas, uma verdadeira *overdose* de certidões, seja do vendedor, do comprador e do próprio imóvel, o que estimula a depreciação do valor do bem – mesmo uma ação por dano material em batida de carro reflete na queda do preço do bem, já que o adquirente embute o risco no preço, forçando sua depreciação. Até mesmo certidão do Ministério do Trabalho é exigida para o vendedor provar que não responde a ações trabalhistas, mesmo que nunca tenha sido empregador em sua vida, tudo fruto de distorção da legislação, que vê o proprietário hoje em dia como provável, e não-confiável, devedor diante inclusive do Estado, do Fisco e da Previdência.

No fundo, é um paradoxo que traz conseqüências econômicas perversas a um país que quer e precisa desenvolver seu mercado imobiliário, pois a lógica caminha em sentido inverso, à medida que, quanto mais custos de transações sejam poupados, mais transações ocorrerão e mais recursos serão canalizados para atividades produtivas.

Sem dúvida, com a redação imprimida ao art. 615-A e seus parágrafos, do CPC, avançou-se em relação às hipóteses anteriormente arroladas na LRP (art. 167, I, 5 e 21, c.c. arts. 167, II, 12; 230, 235 e 246), todas pertencentes à mesma categoria – averbação premonitória – que têm por escopo não apenas advertir, acautelar, prevenir terceiros, mas também desencadear importantes efeitos de oponibilidade e inoponibilidade decorrentes de presunções legais. Valorizou-se, assim, a chamada segurança jurídica preventiva.

Com efeito, a averbação na matrícula do imóvel, antes mesmo da penhora, da propositura de execução judicial, providência a cargo do exeqüente, resguarda o terceiro adquirente. Sua não-ocorrência resulta em seu favor as presunções legais de boa-fé e da fé pública que emanam do registro, transferindo a lei o ônus de destruir tais presunções ao credor negligente, especialmente quando se referir à fraude à execução, esta, aliás, diga-se de passagem, genuína criação nacional que floresceu diante da opacidade do nosso sistema de registro imobiliário (reduzido, em casos relevantes, a um simulacro de publicidade); uma vez que, nos países onde os registros de imóveis são fortalecidos, mecanismos burocráticos, inseguros e custosos para investigar a situação jurídica da propriedade e do alienante, mesmo como garantia de direitos suscitados em juízo em execuções, ações ordinárias, cautelares, etc., mostram-se dispensáveis.

Além disso, a nova lei inovou corajosamente ao criar infra-estrutura legal para que as transações entre o Poder Judiciário e os Registros Públicos aconteçam por meio eletrônico, já que a *internet* poderá ser utilizada como poderosa ferramenta do Judiciário para conferir mais celeridade, publicidade, transparência e eficácia às ações de execução, permitindo que a penhora eletrônica seja uma realidade, assim como as alienações de bens onerados sejam feitas pela rede mundial de computadores, com o uso de páginas eletrônicas criadas pelos tribunais, que para

tanto deverão eles próprios estabelecer, espera-se o quanto antes, regras uniformes, tal como dispõe o art. 689-A do CPC.

Portanto, ao lado do emprego de novas ferramentas de tecnologia já disponíveis, como tendência contemporânea, o princípio da concentração na matrícula que possibilite a averbação premonitória de todo e qualquer evento suscetível de afetar o direito de propriedade imobiliária – sinônimo de risco na aquisição imobiliária no registro, que deságua em ágio do preço – quando adotado em sua integralidade, abarcando inclusive ações administrativas de órgãos públicos, resultará em segurança jurídica completa para o tráfico jurídico-imobiliário, implicando diminuição de custos, drástica redução na exigência de certidões e eliminação da prática de contratos de gaveta, cuja existência teimosamente é reconhecida em alguns casos até mesmo quando há hipoteca anterior.

Sublinhe-se que a doutrina brasileira especializada, de há muito, vem sustentando a imperiosa necessidade do acesso dos títulos judiciais ao registro. Desde Clóvis, Philadelfo Azevedo, Serpa Lopes, dentre outros grandes juristas pátrios, formulam-se ações que visem obviar o ponto de fragilidade essencial do sistema, que vem a ser o chamado “clandestinismo jurídico”. Busca-se combater os ônus ocultos, eliminar os gravames opacos, atacar as constrições que transcendem os limites subjetivos da lide, visto que repercutem perante terceiros, tomando de assalto o adquirente de boa-fé, ao introduzir no fólio real germes de futuras demandas. Em verdade, o registro de todas as vicissitudes judiciais que possam atingir terceiros é condição obrigatória para cumprir com o preceito básico dos registros públicos, que é a eficácia e a publicidade dos atos ou fatos jurídicos em relação a terceiros.

Mas não é só.

Desde a Lei dos Registros Públicos (6.015), que entrou em vigor em 1976, verificou-se importante aperfeiçoamento técnico com a introdução em nosso direito registral do fólio real, em que cada matrícula corresponde a um imóvel e vice-versa, rompendo com o padrão dos antigos livros fundiários. Todavia, isso não é o bastante. O aperfeiçoamento do nosso sistema registral depende ainda de outras importantes providências para clarear as informações prestadas e fortalecer a segurança. Dado que a introdução da obrigatoriedade da matrícula abriu o caminho das importantes reformas até aqui presenciadas, entre as quais a da Lei 10.267, de 2001, o passo seguinte, como desdobramento lógico e natural, será promover, a partir do apoio oferecido por um cadastro verdadeiramente estruturado, sua necessária interconexão com o registro.

É que, em matéria de gestão territorial, duas instituições são da maior importância: registro e cadastro. Se o registro é instituição jurídica destinada à garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia do negócio jurídico – assinalando direitos e determinando a situação jurídica dos bens -, já o cadastro, segundo definição da Federação Internacional de Geômetras, é um inventário público

de dados metodicamente organizados relativo ao levantamento dos limites e confrontações das áreas territoriais de um país ou distrito. Ambos focam no mesmo objeto, porém com atribuições diversas. Enquanto o primeiro recebe direitos, respondendo às perguntas: quem é o proprietário? E como o imóvel foi adquirido?, o último oferece solução a outras indagações, tais como, onde o imóvel está localizado? E quanto mede? Assim, devem coexistir como irmãos xifópagos, visto que um complementa o outro.

Embora sua interconexão tenha ficado no plano das intenções confessas do legislador de 1916 – obviamente que a inexistência à época do fôlio real e mesmo a falta de investimento impossibilitou tal relacionamento –, a situação agora é outra, uma vez que os alicerces foram já fincados e o caminho preparado para a efetiva coordenação de ambas as instituições, imprescindível para a dinâmica das transações imobiliárias e o incremento dos registros.

11 Conclusão

Como serviços públicos que conferem segurança, publicidade e eficácia aos mais importantes atos e negócios jurídicos previstos na lei civil, desempenham os registros públicos imprescindível papel na consolidação da democracia, pois, a partir dos dados existentes em seus assentos, permite-se a formulação de políticas públicas confiáveis destinadas à erradicação da pobreza, ao resgate da cidadania e à segurança nacional, criando, a partir do aumento da segurança jurídica, ambiente propício a fomentar importantes setores da economia nacional, com efeitos multiplicadores.