

DANIELLE AQUINO AMORIM

**O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL, TENDO COMO FOCO
PRINCIPAL OS SEUS PRÍNCÍPIOS BASILARES, ORDENAMENTO
JÚRIDICO E A ORGANIZAÇÃO DE UM CARTÓRIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2018

DANIELLE AQUINO AMORIM

**O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL, TENDO COMO FOCO
PRINCIPAL OS SEUS PRÍNCÍPIOS BASILARES, ORDENAMENTO
JÚRIDICO E A ORGANIZAÇÃO DE UM CARTÓRIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS**

Projeto de monografia apresentado ao Núcleo de Trabalho Científico do curso de Direito da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do professor Me. Leonardo Rodrigues de Souza.

ANÁPOLIS – 2018

DANIELLE AQUINO AMORIM

**O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL, TENDO COMO FOCO
PRINCIPAL OS SEUS PRÍNCÍPIOS BASILARES, ORDENAMENTO
JÚRIDICO E A ORGANIZAÇÃO DE UM CARTÓRIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS**

Anápolis, ____ de _____ de 2018.

Banca examinadora

RESUMO

A presente monografia tem o objetivo de analisar o registro de imóveis no Brasil, tendo como foco principal os seus princípios basilares, ordenamento jurídico e a organização de um cartório de Registro de Imóveis. A metodologia utilizada é a de compilação bibliográfica. Está dividida didaticamente em três capítulos. Inicialmente, ressaltam-se os aspectos gerais do registro de imóveis no Brasil, abordando sua evolução histórica, sua conceituação e sua importância. O segundo capítulo ocupa-se em apresentar os princípios norteadores do registro público brasileiro. Por fim, o terceiro capítulo trata da organização e funcionalidade de um cartório de registro de imóveis.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Princípios Norteadores. Lei de Registro Público. Cartório.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I – ASPECTOS GERAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL.....	02
1.1 Evolução Histórica do Registro Imobiliário Brasileiro.....	02
1.2 Conceito de Registro de Imóveis.....	05
1.3 A Importância do Registro Imobiliário	08
CAPÍTULO II – PRINCÍPIOS NORTEADORES DO REGISTRO PÚBLICO.....	11
2.1 Princípios norteadores do Registro de Imóveis.....	11
2.1.1 Princípio da Segurança Jurídica.....	11
2.1.2 Princípio da Unitariedade da Matrícula.....	11
2.1.3 Princípio da Inscrição.....	12
2.1.4 Princípio da Continuidade ou trato sucessivo.....	12
2.1.5 Princípio da Legalidade.....	12
2.1.6 Princípio da Instância ou Rogação.....	13
2.1.7 Princípio da Especialidade.....	13
2.1.8 Princípio da Cindibilidade.....	14
2.1.9 Princípio do Tempus Regit Actum.....	14
2.1.10 Princípio da Prioridade.....	15
2.1.11 Princípio da Publicidade.....	15
2.1.12 Princípio da presunção e da fé pública.....	15
2.1.13 Princípio da concentração.....	16
2.2 Estrutura orgânica da Lei de Registro Público no Brasil.....	16
2.3 As principais evoluções da Lei de Registros Públicos.....	21

CAPÍTULO III – ORGANIZAÇÃO E FUNCIONALIDADE DE UM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	22
3.1 Serviços disponibilizados em um Cartório de Registro de Imóveis.....	23
3.1.1 Registro de Imóveis.....	23
3.2 Organização e Função do órgão.....	27
3.3 Distribuição notarial no município de Anápolis.....	30
CONCLUSÃO	32
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	34

INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico tem a ideia central de analisar e conceituar o registro de imóveis brasileiro, abordando sua evolução histórica e sua legislação. Enfatizam-se pesquisas realizadas, por meio de compilação bibliográfica, bem como normas do sistema jurídico brasileiro. Assim, pondera-se que, este trabalho foi sistematizado de forma didática em três partes.

O primeiro capítulo apresenta os aspectos gerais do registro imobiliário brasileiro, elencando sua evolução histórica, sua conceituação e a sua importância.

O segundo capítulo aborda os princípios norteadores do registro público, discorre também sobre a estrutura orgânica da lei de registro público no Brasil e as suas principais evoluções.

Por fim, o terceiro capítulo fomenta a organização e funcionalidade de um cartório de registro de imóveis, enfatizando ainda a distribuição notarial do município de Anápolis.

A pesquisa desenvolvida espera colaborar, mesmo que de forma modesta, para a melhor compreensão da questão projetada, indicando observações emergentes de fontes secundárias, tais como posições doutrinárias de renomados autores desse instituto.

CAPÍTULO I – ASPECTOS GERAIS DO REGISTRO DE IMOVEIS NO BRASIL

Neste capítulo serão abordados os aspectos gerais do registro de imóveis no Brasil para que assim haja uma melhor compreensão do que venha ser tal tema.

1.1 Evolução Histórica do Registro Imobiliário Brasileiro

A evolução do registro imobiliário no Brasil se deu de forma lenta e irregular, visto que grande era a quantidade de territórios disponíveis no país em detrimento da falta de colonos para preencher tamanhas terras. Com o descobrimento do Brasil, feito pelo Rei de Portugal, foi adquirido o título de posse sobre o território, mas a origem do Registro de Imóveis no Brasil só veio a surgir com a criação da Lei 1.237, de 1864, a qual criou o Registro Geral no qual constavam todos os direitos reais imobiliários. (CARVALHO, 1998)

Acerca da evolução do registro imobiliário brasileiro, Carvalho (1998, p.01) explicou que:

Quando o Brasil foi descoberto, o Rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário de posse. Investido desse senhorio, o descobridor, por meio de doações, feitas em cartas de

sesmarias, primeiro pelos donatários das capitâneas, depois pelos governadores e capitães-generais, começou a destacar do domínio público os tratos de terras que viriam a constituir o domínio privado.

O Rei de Portugal dividiu o Brasil em capitâneas hereditárias, que por sua vez eram governadas pelos donatários que passavam esse direito de posse para alguns, por meio das cartas de sesmaria. É evidente que não existia o instituto da propriedade nem a diversidade de direitos reais existentes nos dias atuais, porém é perceptível a importância que a posse detinha desde tempos da colonização. É o que explica Diniz (1992, p.14):

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pelas Ordenações do reino, àqueles que aqui aportarem, estimulando-os dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitâneas. Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do Reino [...]

Era caótica a situação em que era transferido um imóvel, não existia um órgão centralizador e os documentos que existiam eram desorganizados e poucos. Importante ressaltar também que era incerta a existência de algum ônus no imóvel. Existiam ainda: “[...] hipotecas ocultas e gerais sobre bens presentes e futuros, em virtude do que não se podia saber ao certo se determinado imóvel estava ou não livre de ônus”. (CARVALHO, 1998, p.03)

Com a criação da Lei 1.237, de 1864, grandes foram os avanços trazidos ao registro imobiliário, entre eles: adotou a transcrição como modo de transferência de direitos reais, instituiu o registro do título de transmissão de imóvel inter vivos e de constituição de ônus reais, enumerou taxativamente os gravames reais e

determinou a especialização das hipotecas legais e contratuais. Loureiro (1959.p.25) versa brevemente que:

O registro da propriedade imobiliária, como função do estado, foi instituído, no Brasil, pela Lei nº 1237, de 24 de setembro de 1864. Antes era ele praticado pelos vigários, dentro das respectivas paróquias, com finalidades meramente declaratórias, para discriminar o domínio público do particular.

Diniz (2007, p. 20) discorre que:

O registro imobiliário, como forma de aquisição de domínio, criado pelo Código civil de 1916 e regulado pelas leis subseqüentes de Registros Públicos (Lei 6.015/73, com as alterações das leis 6.140/74 e 6.216/75), e mantido pelo Código Civil vigente (art. 1245), seguiu parcialmente o sistema alemão, pelo qual só com o assento se terá presunção de propriedade, afastando-se do francês, segundo qual o contrato, por si só, transmite o domínio, de sorte que o adquirente apenas por ter firmado um contrato já terá a propriedade do imóvel, embora terceiros só o reconheçam como proprietário após o assentamento imobiliário, sendo, portanto, o registro mero requisito necessário à eficácia do ato em relação a terceiro.

No ano de 1890, o Brasil tentou adotar o Registro Torrens, usado na Austrália, porém com o surgimento do Código Civil de 1916 o Registro adotado passou a ser o Registro de Imóveis, que manteve a necessidade da transcrição para a transferência da propriedade, porém acrescentou que a transcrição gera uma presunção de domínio em favor do seu titular (artigo 859). Em 2002, com o advento do Código Civil e alterações efetuadas pela Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), o Registro de Imóveis passou a ter a sua autonomia e função essencial para o direito brasileiro, de maneira que as relações imobiliárias passaram a ser controladas por ele, criando e aperfeiçoando o cadastro da propriedade imobiliária, a qual está garantida pela Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXII, a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil. Diniz (2007, p.42) disserta que:

No regime anterior à Lei nº 6.015/73 havia, portanto, na prática cartorária três atos: a transcrição, a inscrição e a averbação. Apresentava-se uma distinção teórica entre transcrição e inscrição. A transcrição era a transladação do documento para o livro do oficial

público, e a inscrição, a transladação o extrato ou sumário o negócio imobiliário.

Foram grandes as mudanças sofridas pelo instituto do regime imobiliário no Brasil no decorrer da sua história, sempre em busca de grandes melhorias e aperfeiçoamento para que assim o registro de imóveis seja eficaz e que traga uma segurança ao proprietário.

1.2 Conceito de Registro de Imóveis

Antes de dar uma definição do que venha ser Registro de Imóveis é importante abordar o que é propriedade ou o direito de propriedade, instituto base no direito imobiliário. Como um direito previsto constitucionalmente, a propriedade está assegurada no art. 5º, inciso XXII da Carta Magna e também pelo Código Civil Brasileiro.

A propriedade passou por longas e várias transformações até chegar ao que é hoje, passando por evoluções conforme as mudanças da sociedade e de regimes políticos e econômicos. Venosa (2007) comenta que o conceito e a compreensão acerca da propriedade privada sofreram diversas influências no decorrer da história. Por esse motivo, é comum afirmar que há uma íntima relação do instituto com a história política. É a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição. Ou seja, a pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la. (RIZZARDO, 2002) Gomes (2007, p.109) conceitua a propriedade sob três critérios distintos:

O sintético, pelo qual a coisa é submissa a uma pessoa em todas as suas relações; o analítico, pelo qual a propriedade é o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem o possui injustamente; e, o descritivo, segundo o qual a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual a coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as devidas limitações legais.

Associa-se a função de propriedade o interesse coletivo e o bem comum da sociedade em detrimento do interesse particular, ou seja, o proprietário do imóvel não poderá praticar algo que não seja conveniente para ele ou que prejudique terceiros. A forma de aquisição da propriedade imóvel está elencada no Código Civil, que só será adquirido o direito real do imóvel com o registro do título do imóvel no cartório de Registro de Imóveis. São três as formas de aquisição, são elas: pela usucapião, pela acessão e pelo direito hereditário, conforme os artigos 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784, todos do Código Civil.

Conforme exposto, percebe-se como a propriedade está ligada ao registro imobiliário. Conceituar tais institutos é praticamente uma tarefa impossível, por se tratar de temas tão complexos e doutrinários. Adiante será apresentada a definição de registro de imóveis. Tem-se como natureza jurídica a Lei de Registros Públicos, no entanto essa lei não engloba em seu escopo o conceito específico de Registro de Imóveis, ficando, conseqüentemente, tal tarefa atribuída à doutrina. A Lei 8.935/94 em seu artigo 1º conceitua serviços notariais e de registro como sendo serviços “de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (BRASIL, 1994, *online*). São basicamente quatro espécies de atos registrais demandados ao Registro de Imóveis, são elas: abertura de matrículas, registros, averbações e notícias. A função do registro de imóveis é a de definir o direito real, a partir de um respectivo título, dando assim segurança às relações jurídicas instituídas com relação aos imóveis.

O Registro de Imóveis, como órgão pacificador de conflitos – instituto destinado à garantia da segurança jurídica do tráfico imobiliário – bem como de exercer um filtro jurídico dos títulos que ingressam no fôlio real, surge no direito de propriedade como importante ferramenta para estabilizar as negociações e atos jurídicos que envolvam imóveis. (MELO, 2010) Acerca do que venha ser Registro de Imóveis, Arguiar Valim (1984, p.66) definiu: “Como serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos”.

O Registro de Imóveis destina-se ao registro e averbação dos títulos ou atos ou fatos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, translativos ou extintivos de

direitos reais, a fim de assegurar-lhes validade, eficácia *erga omnes* e disponibilidade. É o que disciplina a Lei de Registros Públicos, em seu artigo 172. São duas funções atribuídas ao registro de imóveis, as funções típicas e atípicas. As típicas tratam-se da aquisição ou transferência do título através da protocolização do mesmo. O artigo 1.245 do Código Civil traz em seu texto a primeira função típica do registro de imóveis:

Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. Já as funções atípicas são as responsáveis por dar maior precisão ao ato registral, dando-lhe segurança jurídica, autenticidade do título e eficácia.

A segunda função típica é a responsável por tratar da prova de domínio da propriedade imobiliária (presunção de domínio). Balbino Filho (1975, p.33-34), afirma em sua obra que:

O registro de imóveis, porém, não se limita a dar publicidade aos atos jurídicos referentes às mutações da propriedade. A constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em geral, devem refletir-se nesse registro, a fim de que se dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam ou destroem.

Registro de Imóveis pode ser definido como órgão auxiliar do Direito Civil, o qual é destinado à inscrição dos títulos públicos e privados, sendo disponibilizados a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, cadastro, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade.

Registro público é o ato assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os

interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória. (ALMEIDA, 2008) Para Antonio Moura Borges (2009, p.116), a definição de Registro de Imóveis é a seguinte:

O Registro de Imóveis é o ato de ofício praticado pelo oficial do Cartório de Imóveis, o qual é revestido de fé pública e faz constar no assento registral permanente, os atos de aquisição e transmissão da propriedade imóvel, assegurando, assim o direito de propriedade de seu titular, ou adquirente, além de assegurar a publicidade dos direitos reais perante terceiros.

Cada Cartório de Registro de Imóveis tem arquivado todas as informações dos imóveis que fazem parte de sua circunscrição, por isso é possível, que através das certidões emitidas por ele, venha contida todos os proprietários do bem imóvel, se há a existência de algum ônus ou ações (penhora, alienação fiduciária, hipoteca e ação judicial) que impeça a venda ou a compra do mesmo.

Pelo o que foi abordado, o Registro de Imóveis, de forma sintetizada, nada mais é que um órgão público auxiliar do Direito, do Civil em especial, que se dedica ao apontamento de títulos públicos ou privados. Órgão esse que cada dia mais se aperfeiçoa.

1.3 A Importância do Registro Imobiliário

O Registro Imobiliário pode ser definido como alicerce para os empreendimentos imobiliários, tamanha importância se dá pelo o fato de que através do registro é que se tem a fonte confiável das informações que instituirão todos os aspectos a serem considerados nos negócios imobiliários, não dando apenas uma

segurança jurídica, mas também para a sua realização e a forma de sua instrumentalização. Loureiro (2013, p.265), discorre que:

O Direito registral imobiliário tem por objetivo a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando a proteção dos titulares de tais direitos reais (publicidade dinâmica). Destarte, a razão de ser do Direito registral é diminuir os riscos dos adquirentes de imóveis ou direitos a ele relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente, diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo imóveis.

Ademar Fioranelli (2001,p.381) ensina que:

A precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que não de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos aqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área.

Para que seja feita a aquisição da propriedade do imóvel não basta somente o mero acordo de vontades entre adquirente e transmitente, por exemplo, o contrato de compra e venda apenas ele não é suficiente, para que se possa ser feito a transmissão do domínio. Só será possível a transferência com o registro do título no cartório de Registro de Imóveis, só existirá o direito pessoal antes dessa protocolização do título.

Nos termos do Código Civil são várias as formas de aquisição de um bem imóvel, como exemplo a acessão, usucapião, desapropriação e pelo direito hereditário, no entanto, em todos os casos o acesso ao Registro de Imóveis é de suma importância, pois assim sendo feito, será preservada a eficácia *erga omnes* e a continuidade registraria. Foi adotado no Brasil o registro imobiliário constitutivo, ou seja, só se adquire a propriedade ao registrar tal bem.

Com toda a sua evolução, o Registro Imobiliário Brasileiro é de uma importância gigantesca para todos os demais ramos do direito, pois através dele se garante uma fonte segura e a centralização das informações imobiliárias. Serpa Lopes (1957, p. 346) afirma que:

Um princípio devem todos ter em vista, quer o Oficial do Registro, quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do registro imobiliário e participem de seus benefícios.

É fato que o registro imobiliário detém uma responsabilidade e importância nas operações imobiliárias, visto que, através dele se garante a efetivação, segurança jurídica e a autenticidade da mesma. Pode-se dizer que o Registro imobiliário é, portanto um ramo do direito brasileiro que visa endossar a perpetuação e a longevidade do crescimento positivo do mercado imobiliário brasileiro.

É conhecimento de todos que quem não registra não é dono. Conforme foi dissertado no presente capítulo, só se tornará proprietário aquele que protocolizar e realizar a efetivação do registro no cartório de registro de imóveis da respectiva circunscrição. Podendo ser considerado tal ato o único capaz de oferecer a segurança jurídica e a transparência necessária no tocante às transações imobiliárias.

CAPÍTULO II – PRINCÍPIOS NORTEADORES DO REGISTRO PÚBLICO

Neste capítulo serão abordados os princípios norteadores do registro público brasileiro para que assim haja uma melhor compreensão do que venha ser tal tema.

2.1 Princípios norteadores do Registro de Imóveis

Os princípios são em alguns casos normas escritas no ordenamento pátrio em outras normas extraídas da interpretação sistemática dele, mas que de uma forma ou de outra devem são nortes para aplicação das leis. No caso dos princípios quanto aos Registros de Imóveis, os princípios têm por finalidade informação, bem como designar os efeitos dos atos a eles atribuídos (CASSETARI, 2016). Estes são ao total treze princípios, e diante do amplo número será abordado brevemente cada qual destes princípios.

2.1.1 Princípio da Segurança Jurídica

O princípio da segurança pública tem como premissa informar a finalidade dos serviços notariais e registrais, oferecendo segurança perante aos atos necessários, estando este princípio elencado logo no primeiro artigo da Lei n. 8.935/94. (SERRA, 2016).

2.1.2 Princípio da Unitariedade da Matrícula

O Princípio da Unitariedade da Matrícula estabelece que todo imóvel deverá possuir uma única matrícula e que cada matrícula deve-se referir a um único

imóvel. Está previsto na Lei de Registros Públicos em seu art. 176, § 1º, I, que dispõe: “cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei”. (BRASIL, 1973, *online*).

2.1.3 Princípio da Inscrição

Já o princípio da inscrição tem como intuito informar os efeitos do registro, orientando a partir de qual momento o direito se torna real, regulando seus efeitos antes e após o ato inscricivo.

Pode-se reiterar que a publicidade registral somente é possível após inscrição do título no registro de imóveis competente. A inscrição pode ser declarativa integrativa e preventiva, sendo que a integrativa é a destinada a completar o registro tendo como intuito atender o princípio da continuidade. Já a preventiva, ao invés de visar à continuidade dos atos, visa o aspecto publicitário do registro (SERRA, 2016).

2.1.4 Princípio da Continuidade ou trato sucessivo

Pelo princípio da continuidade, também conhecido como trato sucessivo, nenhum título deve ter ingresso no registro de imóveis sem que se encontre registrado o seu título anterior, ou seja, aquele que instituiu os direitos que estão sendo transferidos ou que possibilita instituição ou extinção do direito, de acordo com o título que pretende inscrição. (SERRA, 2016)

A continuidade é a pedra de toque da segurança a que se predispõe o registro, permitindo ao adquirente conhecer a titularidade e a história da filiação dominial mediante simples leitura invertida dos registros e averbações lançados na matrícula. (LOUREIRO, 2014)

2.1.5 Princípio da Legalidade

O princípio da legalidade é um dos princípios que informam os requisitos do registro, uma vez que determina quais títulos terão ingresso na serventia imobiliária e como deve ser o conteúdo destes títulos. Determina que somente terão ingresso no registro de imóveis os direitos reais assim definidos em lei,

determinando ainda que estes títulos passíveis de ingresso no fôlio real devem ser juridicamente válidos e atender aos requisitos legais da registrabilidade. (SERRA, 2016).

Assim mediante tal princípio entende-se que não basta a inscrição para que o título tenha acesso ao Registro de Imóveis. É preciso que o título seja válido e perfeito, estando legal, e caso necessário que o documento deve passar por um exame de qualificação por parte do registrador. (LOUREIRO, 2014).

2.1.6 Princípio da Instância ou Rogação

O princípio da instância ou rogação é um dos princípios que informam os requisitos do registro, visto que visa disciplinar a forma como os títulos têm ingresso no registro de imóveis. Por este princípio, determina-se ao registrador que assumam uma posição passiva frente ao ingresso destes títulos, o que visa assegurar a sua imparcialidade no exercício de suas atribuições. Desta forma, os atos serão praticados no Registro de Imóveis, salvo as exceções expressamente previstas na lei, somente em razão da provocação da parte interessada. (SERRA, 2016).

O procedimento registral tem início com o requerimento do interessado, acompanhado da apresentação de um título formal no Serviço de Registro de Imóveis. Todo título apresentado no Registro de Imóveis deve ser protocolado. O protocolo ou prenotação é o ato pelo qual se recebe um título para registro. Em nenhuma hipótese poderá o registrador recusar o recebimento e protocolo do título, ainda que constate exigência de natureza fiscal ou existência de vícios visíveis a um primeiro exame. Mesmo na hipótese de título com vício intrínseco (v.g., falta de outorga uxória para a alienação do imóvel), deve o registrador proceder ao protocolo para, posteriormente, fazer as exigências cabíveis para que ele tenha acesso ao registro. (LOUREIRO, 2014)

2.1.7 Princípio da Especialidade

O princípio da especialidade é um dos princípios que informam os requisitos do registro, pois determina em um primeiro momento a necessidade de descrição completa do imóvel e do direito, bem como da qualificação de seus

sujeitos, tanto na matrícula quanto no título que pretende ingresso na serventia, como determina a necessidade da coincidência entre os elementos constantes do título e os existentes na matrícula, para que o primeiro possa ser registrado. (SERRA, 2016)

Subdivide-se em três espécies. A primeira delas é a chamada especialidade objetiva, que se foca, como o próprio nome diz, no objeto do registro, ou seja, no imóvel. A segunda espécie de especialidade que encontramos é a chamada especialidade subjetiva, a qual diz respeito às pessoas que por qualquer motivo aparecem nas relações jurídicas constantes da matrícula. A terceira espécie é a chamada especialidade do fato jurídico inscritível, a qual se refere diretamente ao direito que está sendo publicitado com a inscrição. (SERRA, 2016) Deve haver uma amarração geográfica, que marque a posição do imóvel no espaço, e essa amarração são os nomes dos confrontantes, enquanto não instituído um cadastro em que todos os imóveis se enquadrem dentro de meridianos e paralelos. (LOUREIRO, 2014)

2.1.8 Princípio da Cindibilidade

Um título pode expressar diversos direitos distintos, desde que envolva as mesmas partes. Estes direitos podem ter ou não uma relação de dependência entre si. Por exemplo, se estivermos falando de uma compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, os dois direitos são complementares, de modo que um não existiria sem o outro. O mesmo ocorre em uma permuta, dentre outras várias relações. Contudo, encontramos alguns títulos que possuem vários direitos, mas que podem ser individualizados, ou seja, podem existir independentemente dos outros direitos contidos no título sem que tenham sua essência alterada. (SERRA, 2016)

O princípio da cindibilidade dos títulos resulta de construção pretoriana que substituiu a jurisprudência que vigorava no anterior sistema registral. (LOUREIRO, 2014)

2.1.9 Princípio do Tempus Regit Actum

Deste modo, o momento de formação do título é diferente do momento da inscrição dele, podendo ocorrer situações em que existam alterações no contexto

jurídico envolvendo o direito que façam com que ele tenha todos os requisitos necessários para inscrição no momento de formação do título, mas não o tenha no momento da inscrição. (SERRA, 2016)

2.1.10 Princípio da Prioridade

O princípio da prioridade é um dos princípios que informam os efeitos dos registros nas serventias imobiliárias. Por ele, tem-se garantido que o título que for primeiro apresentado no registro de imóveis para inscrição terá preferência de registro em relação aos demais apresentados posteriormente que forem com ele contraditórios ou que possuam em relação a ele qualquer ordem de gradação. (SERRA, 2016)

Em matéria de Registro de Imóveis, o direito de preferência ou prioridade se materializa por intermédio do acesso ao registro do documento que contém um direito real imobiliário: o título que é prenotado em primeiro lugar tem prioridade no registro em relação aos títulos que materializam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, protocolados posteriormente. (LOUREIRO, 2014)

2.1.11 Princípio da Publicidade

O princípio da publicidade é um dos princípios que informam os efeitos do registro. Como já observamos, quando tratamos dos sistemas registrais, os efeitos da publicidade registral variam de acordo com o sistema adotado. No Brasil, a publicidade registral decorre da inscrição no registro de imóveis e é obrigatória para todos os atos de competência dele, de acordo com o art. 169 da Lei n. 6.015/73. (SERRA; SERRA; CASSETARI, 2016). Assim, pelo princípio da publicidade todos os atos inscritos no registro de imóveis tornam-se públicos e somente sua inscrição faz com que estes atinjam a publicidade almejada perante terceiros. (LOUREIRO, 2014).

2.1.12 Princípio da presunção e da fé pública

O princípio da presunção e da fé pública informa os efeitos do registro e na realidade consiste na junção de dois princípios. Segundo Afrânio de Carvalho, em sua obra Registro de imóveis (1976, p. 167), “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”. (SERRA, 2016)

2.1.13 Princípio da concentração

O princípio da concentração está implícito na Lei n. 6.015/73 em virtude da instituição da matrícula. A ideia da matrícula foi concebida como sendo o cadastro do imóvel no qual devem se concentrar todos os direitos reais e atos a eles relativos que digam respeito ao imóvel cadastrado. Deste modo, pelo próprio conceito da matrícula, verifica-se a expressão do princípio da concentração. (SERRA, 2016)

Assim, segundo o princípio da concentração, todos os direitos reais incidentes sobre determinado imóvel devem estar reunidos na matrícula dele, não existindo possibilidade de outros direitos virem a afetá-los caso nela não se encontrem inscritos. É um ideal que vem sendo buscado pela nossa doutrina, a qual tem recebido cada vez mais adeptos dentro da nossa jurisprudência e sendo refletido cada vez mais em disposições legais que o assegurem, todavia não é ainda absoluto. (SERRA, 2016)

2.2 Estrutura orgânica da Lei de Registro Público no Brasil

Tem por objetivo dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. Sendo o registrador um profissional dotado de fé pública a quem é delegado o exercício da atividade de registro, devendo ele analisar rigorosamente seus deveres, garantindo os direitos reais sobre imóveis. Tem o dever de dar publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando proteger seus titulares. (SERRA, 2013)

A informação sobre a situação registral do imóvel é de suma importância para a segurança dos negócios imobiliários. Quando a pessoa que adquirir um imóvel ela deve ter a segurança de que o imóvel além de constar de quem é a propriedade, se esta livre de ônus que impeçam sua pacífica transferência, e não assuma dívidas advindas dessa transferência sem consentimento.

Os imóveis são registrados de acordo com sua localidade, ou seja, a serventia responsável pelo seu registro será aquela em que é localizado, as serventias são divididas em regiões, sendo que cada parte de uma cidade, por exemplo, tem seu registro em determinado cartório de registro de imóveis. Para a aquisição de um imóvel, é imprescindível a apresentação da certidão de matrícula em que consta a descrição do imóvel a ser adquirido, todo o histórico de transferência, seus respectivos proprietários, a forma de aquisição de cada; e a certidão de ônus do imóvel, que aponta se há ou não ônus que impeçam a transferência ou causem danos a terceiros. (LOUREIRO, 2014)

O documento que comprova a propriedade do imóvel é a certidão constante no registro de imóveis competente, estas certidões poderão ser adquiridas por qualquer pessoa, por se tratar de um documento público, sendo que as informações contidas nas certidões, deverão ser claras, e toda e qualquer alteração deverá ser incluída no histórico do imóvel, e tendo um prazo de cinco dias para ser entregue ao solicitante. (SERRA, 2016)

O registro de imóveis é um registro real, ou seja, registra o bem descrito que é o imóvel, sendo todos os imóveis particulares inscritos nos registros de imóveis, não sendo objetos de transferência, bens da União, disposto no art. 20 da Constituição Federal. O registro é uma forma de adquirir o direito real, mas há a aquisição por sucessão legítima ou testamentária, sendo que aberto a sucessão, transfere-se a herança aos herdeiros legítimos e testamentários, sendo requisito apenas a morte do proprietário, independente do formal de partilha (LOUREIRO, 2014)

Outro caso em que o imóvel é adquirido os direitos reais, é através da usucapião, em que o possuidor adquire através da posse sem interrupção e oposição, pelo prazo estabelecido em lei. O registro tem efeito *erga omnes*, ou seja, vincula toda a comunidade. Conforme Lei 6.015/73, em seu art. 221, somente são admitidos para registro as escrituras públicas, escritos particulares autorizados em lei, atos estrangeiros com força de instrumento público, cartas de sentença, formais de partilha, contratos ou termos administrativos assinados pelo Estado, Município, União em programas habitacionais. (ALVIM NETO, 2014)

Cada imóvel tem sua matrícula, que nada mais é um procedimento, que ingressa o imóvel, o qual determina o respectivo proprietário e todo seu histórico de transferência, abre uma folha no registro, trata-se de uma 'declaração de propriedade. A matrícula individualiza cada imóvel, indicando sua localidade, a data de sua abertura, sendo requisito primordial para que seja feito seu registro. Após analisado todo o tramite de transferência e constando a inexistência de defeito, procede-se o registro do imóvel, feito sob apresentação do título.

No Registro de Imóveis praticam-se diversos atos, principalmente os elencados no art. 167. Nos diversos números constantes desse art. 167 verifica-se apreciável correspondência aos direitos reais, a indicar que esses assentamentos é que acabam por transformar diversos negócios jurídicos em direitos reais. No art. 167, *caput*, há referência a que, “além da matrícula”, serão feitos o registro dos atos aí enumerados. A matrícula, que se constituiu em inovação da Lei nº 6.015, determinando esta que no primeiro assentamento sucessivo à sua vigência, haver-se-á de fazer a matrícula (Lei nº 6.015, art. 169, inc. I; no inc. II, do mesmo art. 169, estão minudentemente descritos os requisitos da matrícula – o art. 176, § 1º, da Lei nº 6.015 indica os requisitos do Livro 2 – Registro Geral [matrícula]). Destina-se a matrícula a, objetivamente, retratar o bem imóvel e tudo o que com esse acontece, o que se, nessa medida, se reflete no perfil da titularidade. A ela corresponde o *princípio da especialização* dos direitos reais, i.e., a identificação do que – que coisa ou bem imóvel – é objeto de uma titularidade jurídica. (ALVIM NETO, 2014)

Todas as mutações jurídicas e fáticas sofridas por um determinado imóvel deverão ser anotadas na matrícula, tais como a transferência de propriedade, alterações de divisas, instituições de ônus reais, entre outros. Todos estes atos, por seus importantes reflexos na organização social, devem ser exteriorizados e notificados a toda a coletividade. Por isso, José Mario Junqueira de Azevedo define o registro de imóveis como: “organismos técnicos, de caráter público, encarregados de notificar a coletividade da constituição, modificação ou extinção de direitos e ônus reais sobre imóveis”. (LOUREIRO, 2014)

Tanto o registro quanto a averbação dos atos e negócios jurídicos relativos a imóveis são obrigatórios e serão efetuados no cartório em cuja circunscrição se encontra o bem. A lei não prevê expressamente penalidade para a

omissão do registro. No entanto, a sanção é justamente a não aquisição do direito real pretendido, a ineficácia deste direito real ou a impossibilidade de o proprietário exercer o poder de dispor do bem. (LOUREIRO, 2014)

Quem não registra a escritura pública de compra e venda de imóvel, por exemplo, não adquire a propriedade do bem. Nos atos entre vivos, transfere-se a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis (art. 1.245, CC). Enquanto não se registrar a escritura pública (ou outro título translativo), o alienante continua a ser considerado proprietário do imóvel. O adquirente apenas adquire a propriedade mediante o registro do título.

Os outros direitos reais sobre imóveis, como o usufruto, a superfície, a hipoteca, a servidão, a alienação fiduciária, também são constituídos apenas com o registro. Nestes casos, o registro tem efeito constitutivo: é o registro, e não o título aquisitivo, que constitui, que faz nascer o direito real e lhe confere a eficácia *erga omnes*. (LOUREIRO, 2014)

Nos atos *causa mortis* na usucapião, entretanto, a aquisição da propriedade e de outros direitos reais sobre imóveis independe do registro. Na sucessão, por exemplo, os herdeiros adquirem a propriedade dos bens móveis e imóveis do *de cujus*, no exato momento da morte (*droit de saisine*). Na usucapião, da mesma forma, a propriedade (ou outros direitos reais como o usufruto, a servidão e a superfície) surge com a posse pelo tempo previsto em lei. Em tais casos, entretanto, o registro também é obrigatório para que seja declarada, tornada pública, a aquisição do direito real. Sem o registro do formal de partilha ou da sentença de usucapião, o antigo proprietário continua a ser havido como dono, e os novos. (ALVIM NETO, 2014)

Segundo o art. 172 da Lei de Registros Públicos, no Registro de Imóveis serão feitos o registro dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência ou modificação, bem como a averbação de atos que, por qualquer modo, alterem o conteúdo do registro ou impliquem a extinção dos direitos registrados. (LOUREIRO, 2014)

Os registros e averbações são feitos em livros próprios, cujos modelos e requisitos são previstos na Lei 6.015/1973 (arts. 172 a 181). Além dos livros propriamente utilizados para a escrituração de registros e averbações, são obrigatórios o livro de protocolo dos títulos apresentados ao Registro de Imóveis e os livros que indicam os imóveis matriculados e os titulares de direitos inscritos. (LOUREIRO, 2014).

O Livro de Registro Geral (Livro 2) é aquele que contém as matrículas dos imóveis, ou seja, os fólios reais. Cada matrícula contém a data, a identificação detalhada do imóvel, o domicílio e a nacionalidade do proprietário (pessoa física ou pessoa jurídica), bem como sua qualificação completa, e o número do registro anterior. No restante da folha são feitos todos os registros e averbações relativos ao imóvel matriculado, tais como a transferência de propriedade (compra e venda, doação, etc.), usufruto, hipoteca, penhora, construção de edificação, etc.(ALVIM NETO, 2014).

Nos Livros de Registro é que ficam consignados os atos declarados pelos interessados e é deles que se devem extrair as certidões dos atos ou fatos jurídicos cuja existência atestam. Conseqüentemente, os livros asseguram a publicidade dos assentos relativos a direitos reais sobre imóveis e, conseqüentemente, a sua oponibilidade *erga omnes*.

A princípio, os títulos não são transpostos de forma integral, seja para fins de matrícula, seja para fins de registro e averbação. Vale dizer, os títulos não são transcritos nos livros imobiliários: os registros constituem resumos, escritos na forma narrativa, dos negócios jurídicos concretizados nos títulos apresentados. Para fins de escrituração, são extraídos os dados fundamentais, que indicam o conteúdo, o objeto (imóvel ou imóveis visados) e os partícipes dos negócios jurídicos. (LOUREIRO, 2014).

De acordo com a lei, no registro devem ser mencionados a data; nome, domicílio e nacionalidade do alienante, ou do devedor, e do adquirente ou credor; o título da transmissão ou do ônus; a forma do título, sua procedência e caracterização; o valor do contrato, da coisa ou da dívida, condições e especificações. (LOUREIRO, 2014).

O direito brasileiro, portanto, consagra o chamado “sistema de inscrição”, no qual são apontados os dados fundamentais contidos nos títulos a serem registrados. O Livro de Registro Geral é o livro fundamental do registro imobiliário. Ele é o repositório dos lançamentos cadastrais, que são as matrículas. Cada imóvel deve ter uma matrícula, com um número individual e privativo, que serve para identificar este bem e diferenciá-lo dos demais. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo que negociados em um só título, cada imóvel terá uma matrícula que o identificará. (SERRA, 2016).

A matrícula, ou fôlio real, corresponde a uma ou mais folhas deste livro, e deve conter, além do número e da data em que foi aberta, a caracterização completa do imóvel, a identificação do proprietário e o número do registro anterior (do qual se origina). (LOUREIRO, 2014).

2.3 As principais evoluções da Lei de Registros Públicos

O sistema notarial e registral são formados pelas Serventias Extrajudiciais popularmente tratadas como “Cartórios” e reguladas pelo art. 236 da Constituição Federal e pela Lei nº 6.015, de 31/12/1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos. Bem como é insculpido no art. 236 da Constituição Federal.

Assim, a Lei 6.015/1973, dispendo sobre os serviços³ concernentes aos registros públicos, impõe aos oficiais (serventuários) os seus direitos e obrigações em face da atividade registrária, sem prejuízo de diversas atribuições que possam ser impostas por outras normas legais. Por seu turno, o vocábulo “registrar” compreende o ato de inscrever (-se) em livro apropriado, para dar validade a determinados atos. O termo “registro” significa ação ou efeito de registrar, indicação feita pelo registrador. (ALVIM NETO, 2014)

O estudo do Sistema Notarial e Registral é um relevante trabalho tendo em vista a função social, econômica e jurídica num momento de intensas discussões públicas e expansão de competências através de Políticas de Desburocratização do Judiciário, Regularização Fundiária, implantação de Sistemas Eletrônicos de acesso e publicidade e, sobretudo, das necessidades econômicas que pedem por dinamismo e segurança jurídica. (DIP, 2016)

Entende-se atualmente que os Cartórios, como são publicamente conhecidos, são uma instituição de interesse público que presta relevante serviço à população, garantindo a segurança jurídica e a publicidade de diversas relações sociais e negociais, além de ser um importante ator nas políticas públicas de regularização fundiária, desburocratização do Judiciário, projetos de inclusão social e fomento de negócios e economia em geral. (PEDROSO, 2015)

No ordenamento jurídico brasileiro o Direito Notarial e Registral faz parte dos estudos de Direito Civil, e cada vez mais tem apresentado conteúdo difundido entre os operadores de direito, afinal, trata-se de uma ferramenta que garante a sustentabilidade de negócios e relações sociais. (PEDROSO, 2015).

CAPÍTULO III – ORGANIZAÇÃO E FUNCIONALIDADE DE UM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

As atividades notariais e registrais ganharam grande importância social e profissional ao longo dos tempos, por meio de uma intensa evolução. A sua origem é muito remota e pode ser até confundida com a própria origem da sociedade.

O estudo do Sistema Notarial e Registral é um relevante trabalho tendo em vista a função social, econômica e jurídica num momento de intensas discussões públicas e expansão de competências por meio de Políticas de Desburocratização do Judiciário, Regularização Fundiária, implantação de Sistemas Eletrônicos de acesso e publicidade e, sobretudo, das necessidades econômicas que pedem por dinamismo e segurança jurídica.

3.1 Serviços disponibilizados em um Cartório de Registro de Imóveis

As atividades notariais e de registro são distribuídas em serventias e diferentes atuações, mas destinadas a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, tratam-se: Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto.

3.1.1 Registro de Imóveis

Tem por objetivo dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. Sendo o registrador um profissional dotado de fé

pública a quem é delegado o exercício da atividade de registro, devendo ele analisar rigorosamente seus deveres, garantindo os direitos reais sobre imóveis. Tem o dever de dar publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando proteger seus titulares (SERRA, 2013)

Refere-se a um serviço público que busca garantir segurança jurídica às transações imobiliárias, buscando inibir possíveis fraudes e clandestinidade, conforme expôs Diniz (2012, p. 49):

O registro imobiliário seria o poder legal de agentes de ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a de direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade e dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos de terceiros.

No caso do registro de imóveis brasileiro, a segurança almejada é a estática, ou seja, de deter direito de tutelaridade de determinado imóvel a titular legal, sendo atribuição do oficial buscar garantir tutela da segurança jurídica dinâmica (do adquirente).

A informação sobre a situação registral do imóvel é de suma importância para a segurança dos negócios imobiliários. Quando a pessoa que adquirir um imóvel ela deve ter a segurança de que o imóvel além de constar de quem é a propriedade, se esta livre de ônus que impeçam sua pacífica transferência, e não assuma dividas advindas dessa transferência sem consentimento (DINIZ, 2012).

De maneira mais abstrata, pode-se afirmar que o registro de imóveis refere à instituição competente que visa formação e conservação de assento aos direitos reais conforme amparado pela legislação pátria, bem como apresentar informações de inscrição tendo efeito de publicação. Vale reiterar que a inscrição

consiste na inserção de dados no registro imobiliário, feita por atos de registro, de averbação ou pela abertura de novas matrículas (SERRA, 2013).

Os imóveis são registrados de acordo com sua localidade, ou seja, a serventia responsável pelo seu registro será aquela em que é localizado, as serventias são divididas em regiões, sendo que cada parte de uma cidade, por exemplo, tem seu registro em determinado cartório de registro de imóveis.

Para a aquisição de um imóvel, é imprescindível a apresentação da certidão de matrícula em que consta a descrição do imóvel a ser adquirido, todo o histórico de transferência, seus respectivos proprietários, a forma de aquisição de cada; e a certidão de ônus do imóvel, que aponta se há ou não ônus que impeçam a transferência ou causem danos a terceiros (LOUREIRO, 2014)

O documento que comprova a propriedade do imóvel é a certidão constante no registro de imóveis competente, estas certidões poderão ser adquiridas por qualquer pessoa, por se tratar de um documento público, sendo que as informações contidas nas certidões, deverão ser claras, e toda e qualquer alteração deverá ser incluída no histórico no imóvel, e tendo um prazo de cinco dias para ser entregue ao solicitante (SERRA, 2013).

O registro de imóveis é um registro real, ou seja, registra o bem descrito que é o imóvel, sendo todos os imóveis particulares inscritos nos registros de imóveis, não sendo objetos de transferência, bens da União, disposto no artigo 20 da Constituição Federal. O registro é uma forma de adquirir o direito real, mas há a aquisição por sucessão legítima ou testamentária, sendo que aberto a sucessão, transfere-se a herança aos herdeiros legítimos e testamentários, sendo requisito apenas a morte do proprietário, independente do formal de partilha (DINIZ, 2012).

Outro caso em que o imóvel é adquirido os direitos reais, é através da usucapião, em que o possuidor adquire por meio da posse sem interrupção e oposição, pelo prazo estabelecido em lei. O registro tem efeito erga omnes, ou seja, vincula toda a comunidade. Conforme Lei 6.015/73, em seu art. 221, somente são admitidos para registro “as escrituras públicas, escritos particulares

autorizados em lei, atos estrangeiros com força de instrumento público, cartas de sentença, formais de partilha, contratos ou termos administrativos assinados pelo Estado, Município, União em programas habitacionais”.

Cada imóvel tem sua matrícula, que nada mais é um procedimento, que ingressa o imóvel, o qual determina o respectivo proprietário e todo seu histórico de transferência, abre uma folha no registro, trata-se de uma declaração de propriedade. A matrícula individualiza cada imóvel, indicando sua localidade, a data de sua abertura, sendo requisito primordial para que seja feito seu registro. Após analisado todo o tramite de transferência e constando a inexistência de defeito, procede-se o registro do imóvel, feito sob apresentação do título.

Assim, no que se refere às regras de escrituração, cumpre-nos, neste tópico, apenas destacar estas regras gerais, sendo que parte da análise delas será feita com a análise dos livros específicos. Existem Livros Gerais, que são comuns a todas as Serventias, tais como os Livros de Visitas e Correição, os Livros-Caixa, dentre outros, e existem os Livros Específicos das Serventias de Registro de Imóveis, os quais estão previstos no art. 173 da Lei n. 6.015/73, que assim dispõe:

Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros: I – Livro n. 1 – Protocolo.

II – Livro n. 2 – Registro Geral. III – Livro n. 3 – Registro Auxiliar. IV – Livro n. 4 – Indicador Real.

V – Livro n. 5 – Indicador Pessoal.

Além destes Livros, também temos o Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, previsto no art. 10 da Lei n. 5.709/71 (SERRA, 2013, p. 43)

Conforme primeira regra trazida pela Lei nº 6.015/73a qual aponta que a escrituração deve ser realizada em livros encadernados, conforme especificado no artigo 3º, quando não haja possibilidade de sua substituição pelo sistema de fichas. Vale reiterar que tal regra não impede a utilização de livros com folhas soltas, podendo até mesmo a possibilidade de escrituração mecânica (art. 3º, § 2º) (SERRA, 2013).

Atualmente, há busca pela escrituração em registro eletrônico, onde o sistema seja realizado então no meio digital, abandonando assim o suporte meio físico. Porém, mesmo emitindo certidões em meio eletrônico, o suporte e meio de estruturação, arquivo de dados e informação, ainda em grande parte ocorre por meio de papel impresso.

Os atos administrativos praticados pelo Oficial Registrador, de forma geral, quer decorrentes de qualificação registral positiva, quer negativa, não o são no exercício de atividade administrativa meramente discricionária, ou seja, o Oficial, a rigor, não pratica atos registrais levando em consideração critérios de conveniência e oportunidade. Deve praticá-los, isso sim, em estrita obediência ao princípio da legalidade, o que demonstra que a natureza de tais atos é vinculada.

Escriturar é registrar, transpor o teor do que foi apresentado para os livros e para registrar devem-se ter livros encadernados de acordo com um modelo legal, que serão fiscalizados pela autoridade competente, ou seja, pelo juiz corregedor, já que todas as serventias são fiscalizadas durante a correição, que pode ser ordinária ou extraordinária. O oficial pode, todavia, se organizar da melhor maneira que lhe aprouver desde que comunique e esteja submetido à autoridade que o fiscaliza. Existem ferramentas modernas e tecnológicas que trouxeram novas opções de organização interna dos serviços, inclusive mais céleres e tão seguras quanto os livros (SERRA, 2013, p. 43).

O importante neste estudo é que se conheça que há uma organização legal dentro de cada serventia com o propósito de oferecer segurança ao público. O oficial possui liberdade de administrar o acervo, mas sempre obedecendo aos parâmetros legais e se submetendo à fiscalização. Desta maneira, a escrituração será feita em “livros encadernados sujeitos à correição da autoridade judiciária competente” (art. 3º da LRP).

3.2 Organização e Função do órgão

As atividades notariais e de registro sempre estiveram presentes na sociedade, ligadas ao surgimento das relações sociais entre os homens, buscando criar regras que disciplinassem a coexistência humana harmoniosa, tendo a necessidade de relatar e registrar os acontecimentos que sobrevinham à sociedade. Assim surgiu a necessidade de os notários e registradores tornarem-se pessoas de maior capacidade intelectual, que além de registrarem fatos, auxiliavam as pessoas a formalizar suas vontades em suas relações negociais. (MELO JUNIOR, 2000)

A organização notarial do Brasil é muito nova, em comparação a outros países, que possuem legislação e tradição secular nessa atividade profissional. O instituto de notas e registros foi fortemente influenciado pela colonização portuguesa, sendo Pero Vaz

Caminha considerado historicamente como o primeiro a exercer tal ofício em nosso país, sendo os notários que exerciam suas funções em solo brasileiro, o rei nomeava tabeliães e passava-se via causa mortis não exigindo uma preparação para o exercício da função, uma transmissão vitalícia. (BRANDELLI, 2007, p. 30)

No Brasil, a atividade notarial era entendida como um serviço auxiliar da justiça, sendo remunerados pelo Poder Público, mas o cenário mudou em 1988, com a promulgação da Constituição Federal, sendo que a atividade notarial deixou de integrar a estrutura do Poder Judiciário. A Constituição Federal de 1988 dispôs que as atividades notariais e de registro constituem funções públicas, não sendo executadas diretamente pelo Estado, mas por meio de delegação a particulares. Aflorando assim, o surgimento de um debate sobre a natureza jurídica dos notários e registradores, se pública em sentido estrito, ou em sentido amplo. (BRANDELLI, 2007)

O notário e o registrador tratam-se de profissionais do Direito, titulares de uma função pública, exercida de forma imparcial e independente, sendo-lhes conferida a segurança jurídica em todos os atos praticados, mas não considerados como funcionários públicos, tratando-se de pessoas alheias ao aparelho estatal. Diante disso, verifica-se que a origem da atividade notarial e de registro surgiu com os adventos ocorridos ao longo da evolução da sociedade, em busca de garantir segurança nas relações negociais, sendo que tal instituto teve tanta relevância que foi englobado pelo Estado, como uma atividade essencial para garantir a vida em sociedade. (MIRANDA, 2010)

Os serviços de registro de imóveis no Brasil são instituições jurídicas, criadas por lei, nas quais se executam, sempre sob coordenação técnico-administrativa e responsabilidade pessoal de um oficial registrador, atividades tipicamente jurídicas – atos registrais – que têm por finalidade precípua conferir segurança jurídica aos negócios jurídicos imobiliários submetidos à sua apreciação, bem assim exercer efetivo controle extrajudicial de legalidade dos títulos prenotados nessas serventias. Trata-se do exercício de função pública *lato sensu*, atividade-fim por meio da qual são executados atos administrativos *stricto sensu*, que se traduzem tanto em respostas positivas em relação aos pleitos dos interessados, dadas após detida qualificação (exame) registral, anotações, averbações, atos de registro em

sentido estrito, aberturas de matrículas etc. – quanto em respostas negativas, também dadas após devida qualificação, isto é, “notas de exigência” (resposta negativa relativa) e “devolutivas” (resposta negativa absoluta).

Essa atividade-fim do registro de imóveis brasileiro possui nítida natureza administrativa, conquanto não praticada no âmbito da Administração Pública propriamente dita. Isso porque os atos registrais *lato sensu* são praticados por agente público vinculado ao Poder Judiciário, delegatário de função pública estatal – diretamente ou por meio de prepostos autorizados –, nos termos do que estabelece o art. 236 da Constituição da República.

É reservado aos notários e registradores garantir a autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, evitando litígios para se criar uma estabilidade as relações sociais. Como já disposto antes, o artigo 236 da Constituição Federal de 1988, fundamenta que as atividades notariais e de registro deverão ser exercidas em caráter privado, delegada pelo Estado, de modo eficiente e adequado.

Ao titular é atribuída exclusiva responsabilidade sobre o gerenciamento administrativo e financeiro, no que diz respeito às despesas, investimentos, cabendo-lhe distribuir funções e remuneração de seus prepostos, buscando sempre um serviço de qualidade. Em decorrência dos serviços públicos, se implantou uma nova forma organizacional, modernizando todos os parâmetros estruturais dos cartórios, mudando assim o cenário na atividade extrajudicial. (LOUREIRO, 2014)

Dessa forma, é função do Cartório de Registro de Imóveis resguardar a garantia de posse a determinada pessoa para com bem imóvel, bem como histórico completo, sendo tais informações informados por meio de certidões. Assim cabe ao Cartório de registro de imóveis efetuar matrícula, registro dos bens imóveis e até mesmo registro de possíveis averbações que tenham relação com esses bens como alterações ou acréscimos ou modificações de propriedade da matrícula do imóvel. (ANJOS, 2010)

O local de estabelecimento da serventia é importante e deve ser bem localizado e estruturado, pois a guarda dos documentos e o acesso são essenciais para o bom serviço. A localização deve ser direcionada também para que afaste os registros de locais onde há risco de desastres naturais. Cada serviço funcionará em um só local, vedada a instalação de sucursal para o arquivamento de livros e documentos. O acesso a deficientes físicos deverá ser garantido, cabendo ao titular delegado, as adequações necessárias para a acessibilidade nos termos da legislação específica. (PEDROSO, 2015)

Importante é entender que o local deve, sobretudo, possuir uma arquitetura adequada e funcional, que proporcione qualidade e bem-estar aos funcionários e usuários, e, além disso, requer hoje que os ambientes sejam sustentáveis preservando recursos naturais, tais como água, luz e garantindo o destino correto dos resíduos. (PEDROSO, 2015)

“O atendimento ao público será, no mínimo, de seis horas diárias”. (art. 4º, § 2º, da LNR). Tal organização é importante para assegurar as mesmas condições de acesso a todos e inclusive a prioridade na apresentação dos documentos por partes dos interessados.

3.3 Distribuição notarial no município de Anápolis

A competência dos registradores de imóveis em cada estado federado é estabelecida pela Lei de Organização Judiciária de cada um deles, o que limita a capacidade de atuação do registrador e daqueles interessados no registro. Trata-se, com efeito, de um dos pilares do sistema registral imobiliário brasileiro e, como tal, o seu malferimento acarreta drásticas consequências, entre elas, a nulidade dos atos praticados em circunscrição incompetente.

Pode-se colocar que antes da Lei nº 13.286/2016 a responsabilidade civil dos notários e registradores era objetiva, do qual a pessoa lesada não precisa provar dolo ou culpa do notário ou registrador, sendo alicerçado no art. 37, § 6º, e art. 236 da CF/88, art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, e art. 22 da Lei nº 8.935/94.

E, após a Lei nº 13.286 / 2016 passou a atribuir responsabilidade objetiva de notários e registradores.

No quesito responsabilidade o enfoque dado pela Lei nº 13.286 / 2016 é com relação a responsabilidade pessoal, onde na atribuição da sua função apresentando dano, dolo por negligência ou algum erro, estes responderão subjetivamente colocando que notários e oficiais de registros são responsáveis civilmente caso se constate prejuízos a terceiros.

A competência dos Registradores de Imóveis no Município de Anápolis, a partir da criação do cartório que passou a ser responsável pela prática de atos registrais na região à época denominada de “Primeira Zona”, foi definida por exclusão, isto é, o legislador estabeleceu, precisamente, a área de competência do cartório da “Primeira Zona” e limitou-se a dizer que as áreas municipais ali não abrangidas constituiriam a competência registral da “Segunda Zona”. Conforme o que está disposto no art. 12, da Lei nº 7.250, de 1.968, que modificou o art. 23, do Código de Organização Judiciária do Estado de Goiás – Lei nº 6.400, de 1.966 – vigente à época:

Art. 12. O artigo 23 passa a ter a seguinte redação:

[...]

§ 1- Para os serviços de registro de imóveis e anexos no Termo de Anápolis, fica o seu território dividido em duas zonas especiais, denominadas Primeira e Segunda Zona, com as seguintes divisas:

a) – PRIMEIRA ZONA – Partindo da divisa do município de Ouro Verde, na confluência da estrada estadual GO-18, por esta até a entrada da Avenida Goiás, na sede do município; por esta até a praça Bom Jesus até a confluência da Rua Gal. Joaquim Inácio; por esta até a Rua Barão do Rio Branco; por esta até o córrego das Antas, continuando pela Barão do Rio Branco até os trilhos da estrada de ferro, início da Avenida Mato Grosso; por esta até seu fim no córrego Água Fria; daí continua pela estrada municipal que liga a sede do município ao povoado de Capelinha, até a confluência com a BR-153; por esta à esquerda, até o trêvo com a BR-414 e ainda pela estrada até a divisa com o município de Abadiânia; seguindo à esquerda até a divisa com o município de Pirenópolis; ainda à esquerda até a divisa de Petrolina de Goiás; ainda à esquerda até o município de Ouro Verde, onde teve início.

b) – SEGUNDA ZONA – As demais áreas urbana e rural não abrangidas pelas divisas especificadas na Primeira Zona.

O Código de Organização Judiciária atualmente em vigor no Estado de Goiás – Lei nº 9.129, de 1.981 – reproduziu, na íntegra, os limites acima transcritos, conforme se infere de seu Anexo XIV. Na verdade, a única modificação introduzida pelo legislador de 1.981 quanto ao texto revogado diz respeito à nomenclatura das circunscrições registrais imobiliárias, o que culminou no abandono do termo “Zona” em prol do tecnicamente correto “Circunscrição”.

Portanto, a fixação dos limites da Segunda Circunscrição Registral Imobiliária de Anápolis se dá por exclusão. Isto é, desde a criação do Cartório da Primeira Circunscrição, a competência registral deste foi criteriosamente delimitada pelo legislador estadual e, por exclusão, definiu-se a competência da Segunda Circunscrição como sendo tudo aquilo que não foi definido como da competência da Primeira Circunscrição.

CONCLUSÃO

A falta de informação e compreensão sobre o que venha ser o registro de imóveis e a sua tamanha responsabilidade e importância para o direito brasileiro, é preocupante.

O regime imobiliário brasileiro desde seu principio vem sofrendo grandes e fundamentais mudanças, sempre em busca de melhorias e aperfeiçoamento, proporcionando ao proprietário real do imóvel eficiência e segurança jurídica.

Diante do exposto no presente trabalho, é de suma importância a análise da evolução, conceito do registro de imóveis, seus princípios basilares e o seu ordenamento jurídico para que assim possa ser enaltecido de forma clara a tamnha importância de tal instituto.

Começando no primeiro capitulo foi abordado a evolução do registro imobiliário, desde os tempos das capitánias na época do descobrimento do Brasil, destacando a situação caótica e desorganizada que era feita a transferência de um imóvel. Com o advento da Lei 1.237 de 1864 foi trago ao registro imobiliário grandes avanços, mais adiante, graças ao surgimento do Código Civil de 2002 e as alterações efetuadas pela Lei de Registro Públicos, o Registro de Imóveis passou a ter a sua autonomia e função essencial para o direito brasileiro. Importante destacar também a difícil tarefa de conceituar o Registro de Imóveis.

No capítulo 02 foram vistos os princípios norteadores do registro público, a estrutura orgânica da Lei de Registro Publico no Brasil e as suas principais evoluções.

Por fim, no capítulo 03 foi analisada a organização e funcionalidade de um cartório de Registro de Imóveis como também a distribuição notarial no município de Anápolis.

O presente tema é considerado importante não só para o direito brasileiro mais também para o ramo de vendas e compras de imóveis, pois é um tema o qual o conteúdo diz respeito a todos os direitos e deveres que o proprietário e comprador terão sobre tal imóvel, além de proporcionar eficiência e segurança jurídica.

Dessa maneira, a presente monografia visa contribuir para todos quantos a ela tenham acesso, colaborando, assim para um melhor conhecimento sobre tal tema.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVIM NETO, Jose Manual Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo AUGUSTO. **Lei de registros públicos**: comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- ANJOS, Silvestre Gomes dos. **Funções do registro de imóveis**. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XIII, n. 83, dez 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8782>. Acesso em nov 2018.
- BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do Direito Notarial**. 4. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007.
- BRASIL. **Lei nº 13.286 de 10 de maio de 2016**. Dispõe sobre a responsabilidade civil de notários e registradores, alterando o art. 22 da Lei no 8.935, de 18 de novembro de 1994. Acesso em; http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/L13286.htm. Acesso em 15 nov 2018.
- _____. **Código Civil de 1916**. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>. Acesso em: 11 jun. 2018.
- _____. **Código Civil de 2002**. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 11 jun. 2018.
- _____. **Lei 1.237 de 1864**. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm>. Acesso em: 11 jun. 2018.
- _____. **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/L6015original.htm. Acesso em 15 nov 2018.
- CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**. Rio De Janeiro: Forense, 1998.
- CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 14. ed. São Paulo : Saraiva, 2001.
- DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012.
- _____. Maria Helena. **Sistema de Registros de Imóveis**. Editora: Saraiva, 1992.

_____. Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2008.

DIP, Ricardo. **Direito registral e o Novo Código de Processo Civil** / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. **Do Registro de Imóveis e seu Cancelamento**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999.

FREITAS, Paulo Henrique Mendonça de. O Judiciário e os Serviços Notariais e de Registros. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XVII, n. 131, dez 2014. Disponível em: <http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15570>. Acesso em nov 2018.

GOIÁS. **Lei n. 7.250 de 21 de novembro de 1968**. Altera disposições da Lei nº 6.400, de 22 de novembro de 1966 (Código de Organização Judiciária do Estado), e dá outras providências. Disponível em: http://www.gabinetecivil.go.gov.br/pagina_leis.php?id=12263. Acesso em 20 nov 2018.

GOMES, Orlando. **Direito Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

LOUREIRO, Luiz Guilherme, **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6 ed. São Paulo. Editora Método, 2014..

LOUREIRO, Waldemar. **Registro da Propriedade Imóvel**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959.

MELO JÚNIOR, Regnoberto Marques de. **O notariado na antiguidade, no direito canônico e na idade média**. Revista de direito imobiliário. São Paulo: n. 48, jan./jun. 2000, p. 93-124

MIRANDA, Marcone Alves. **A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais**. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIII, n. 73, fev 2010. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7134>. Acesso em nov 2018.

PEDROSO, Regina. **Direito notarial e registral atual**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis II Atos Ordinários**. São Paulo. Editora Saraiva. 2013.

_____. **Registro de imóveis 1: parte geral**. 2 ed. São Paulo : Saraiva, 2016. – (Coleção cartórios / coordenador Christiano Cassettari)

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.