Álvaro Pinto de Arruda
Décio Antônio Erpen
Frederico H. V. de Lima
Gilberto Valente da Silva
José Renato Nalini
Kioitsi Chicuta
Luiz Egon Richter
Rafael Arnáiz Eguren
Regnoberto M. de Melo Jr.
Ricardo Dip
Venicio A. de Paula Salles

ESTUDOS EM HOMENAGEM A GILBERTO VALENTE DA SILVA

Coordenador
Ricardo Dip

IRIB
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

safE
Sergio Antonio Fabris Editor

ESTUDOS EM HOMENAGEM
A
GILBERTO VALENTE DA SILVA

IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Diretoria

Presidente: Sérgio Jacomino

Vice-Presidente: Helvécio Duia Castello

Diretoria Executiva

Secretário Geral: João Baptista Galhardo (Araraquara-SP) – **1º Secretário**: Gilma Teixeira Machado (Campina Verde-MG) – **2º Secretário**: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (Serra-ES) – **Tesoureiro Geral**: José Simão (São Paulo-SP) – **1º Tesoureiro**: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (São Paulo-SP) – **2º Tesoureiro**: Manoel Carlos de Oliveira (Itapecerica da Serra-SP) – **Diretor Social e de Eventos**: Ricardo Basto da Costa Coelho (Apucarana-PR) – **Diretor de Publicidade e Divulgação**: Flauzilino Araújo dos Santos (São Paulo-SP) – **Diretor de Assistência aos Associados**: Jordan Fabricio Martins (Florianópolis-SC) – **Diretor Legislativo**: Meirimar Barbosa Júnior (Taubaté-SP)

Conselho Deliberativo: *Alagoas*: Sérgio Toledo de Albuquerque, *Amapá*: Nino Jesus Aranha Nunes, *Amazonas*: Stanley Queiroz Fortes, *Bahia*: Neusa Maria Arize Passos, *Ceará*: Ana Tereza Araújo Mello Fiúza, *Distrito Federal*: Itamar Sebastião Barreto, *Espírito Santo*: Helvécio Duia Castello, *Goiás*: Nilzon Periquito de Lima, *Maranhão*: Jurandy de Castro Leite, *Mato Grosso*: Nizete Asvolinsque, *Mato Grosso do Sul*: Renato Costa Alves, *Minas Gerais*: Francisco José Rezende dos Santos, *Pará*: Cleomar Carneiro de Moura, *Paraíba*: Fernando Meira Trigueiro, *Paraná*: José Augusto Alves Pinto, *Piauí*: Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa, *Pernambuco*: Miriam de Holanda Vasconcellos, *Rio de Janeiro*: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, *Rio Grande do Norte:* Carlos Alberto da Silva Dantas, *Rio Grande do Sul:* João Pedro Lamana Paiva, *Rondônia:* Bernadete Lorena de Oliveira, *Santa Catarina:* Gleci Palma Ribeiro Melo, *Sergipe*: Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima, *São Paulo*: Lincoln Bueno Alves e *Tocantins*: Marlene Fernandes Costa.

Conselho Fiscal: Ítalo Conti Júnior (PR), Pedro Jorge Guimarães Almeida (AL), Rosa Maria Veloso de Castro (MG), Rubens Pimentel Filho (ES) e Virgínio Pinzan (SP) – *Suplentes do Conselho Fiscal:* Clenon de Barros Loyola Filho (GO), José Milton Tarallo (SP) e Wolfgang Jorge Coelho (MG)

Conselho de Ética: Ademar Fioranelli (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE) e Elvino Silva Filho (SP) – *Suplentes do Conselho de Ética:* Ercília Maria Moraes Soares (TO), Inah Álvares da Silva Campos (MG) e Mauro Souza Lima (PE)

Conselho de Editorial: Álvaro Melo Filho (CE), Diego Selhane Pérez (SP), Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ), Elvino Silva Filho (SP), Flauzilino Araújo dos Santos (SP), Francisco José Rezende dos Santos (MG), Frederico Henrique Viegas de Lima (DF), George Takeda (SP), João Baptista Galhardo (SP), João Baptista Mello e Souza Neto (SP), João Pedro Lamana Paiva (RS), Marcelo Salaroli de Oliveira (SP), Marilia Patu Rebello Pinho (SP), Ricardo Henry Marques Dip (SP), Ruy Veridiano Patu Rebello Pinho (SP)

Diretor Responsável e Coordenador Editorial (desde 1997): Sérgio Jacomino (presidente@irib.org.br)

Conselho Científico: Alexandre Assolini Mota, Alexandre de Moraes, André Lima, Andréa Flávia Tenório Carneiro, Armando Castelar Pinheiro, Betânia de Moraes Alfonsín, Bruno Mattos e Silva, Carlos Ari Sundfeld, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Celso Fernandes Campilongo, Daniel Roberto Fink, Edésio Fernandes, Élcio Trujillo, Evangelina de Almeida Pinho, Hélio Borghi, J. Nascimento Franco, José Carlos de Freitas, José Guilherme Braga Teixeira, Jürgen W. Philips, Kioitsi Chicuta, Luiz Mário Galbetti, Marcelo Terra, Maurício José Serpa Barros de Moura, Melhim Namem Chalhub, Pablo de Camargo Cerdeira, Pedro Antonio Dourado de Rezende

Conselho Jurídico Permanente: Gilberto Valente da Silva (*in memoriam*), Hélio Lobo Júnior, Des. José de Mello Junqueira, Des. Narciso Orlandi Neto, Ulysses da Silva

Conselho Internacional: *Alemanha*: Helmut Rüssmann e Maximilian Herberger – *Chile*: Elias Mohor Albornoz – *Espanha*: Fernando Pedro Méndez González e Rafael Arnaiz Eguren – *Itália*: Raimondo Zagami – *México*: Raúl Castellano Martinez-Baez – *Portugal*: Paulo Ferreira da Cunha

Conselho de Jurisprudência: Ademar Fioranelli e Sérgio Jacomino

Álvaro Pinto de Arruda
Décio Antônio Erpen
Frederico H. V. de Lima
Gilberto Valente da Silva
José Renato Nalini
Kioitsi Chicuta
Luiz Egon Richter
Rafael Arnáiz Eguren
Regnoberto M. de Melo Jr.
Ricardo Dip
Venicio A. de Paula Salles

ESTUDOS EM HOMENAGEM A GILBERTO VALENTE DA SILVA

Coordenador
Ricardo Dip

IRIB
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

safE
Sergio Antonio Fabris Editor
Porto Alegre / 2005

CATALOGAÇÃO NA FONTE

E82 Estudos em homenagem a Gilberto Valente da Silva / Álvaro Pinto de Arruda ... [et al.] ; coord. Ricardo Dipp. – Porto Alegre : Sergio Antonio Fabris Ed. : IRIB, 2005.
342 p., 15,5 x 22 cm.

ISBN 85-7525-315-8.

1. Registro de Imóveis : Brasil. 2. Registro Público : Direito Imobiliário : Brasil. 3. Condomínio de Apartamentos : Brasil. 4. Registro Torrens : Brasil. 5. Direito Notarial : Brasil. I. Arruda, Álvaro Pinto de. II. Dip, Ricardo, coord.

CDU – 347.235(81)

Bibliotecária Responsável : Inês Peterle, CRB-10/631.

Diagramação e Arte:
PENA – Composição e Arte
Fone: (51) 434-2641
CNPJ: 94.618.667/0001-04
Porto Alegre - RS

Produção editorial: ORIENE PAVAN

Reservados todos os direitos de publicação, total ou parcial, a
SERGIO ANTONIO FABRIS EDITOR
Rua Riachuelo, 1238
CEP 90010-273
Fone: (51) 3227-5435 (Geral)
Porto Alegre - RS

Rua Santo Amaro, 345
CEP 01315-001
Fones: (11) 3101-5383 / 3101-7039
São Paulo - SP

SUMÁRIO

Morreu o *Heuretés*! 7
Ricardo Dip

Curriculum vitae 11
Gilberto Valente da Silva

Notas sobre a qualificação de título judicial 21
Álvaro Pinto de Arruda

As lições do registro Torrens brasileiro 39
Décio Antônio Erpen

Noções introdutórias sobre a personalidade jurídica do condomínio edilício 61
Frederico Henrique Viegas de Lima

Da auto-análise à criatividade 93
José Renato Nalini

O contrato-padrão no processo de registro de parcelamento e o compromisso de venda e compra. Inovações da Lei de Parcelamento do Solo e seus efeitos nos registros públicos. O novo Código Civil e o contrato-padrão 113
Kioitsi Chicuta

A problemática conceitual do registro de imóveis – Rudimentos de uma teoria crítica da atividade registral 159
Luiz Egon Richter

Uma reflexão pessoal sobre a função notarial no tráfico sobre imóveis. Sua relação com as distintas modalidades de organização da segurança preventiva 199
Rafael Arnáiz Eguren

Reflexões sobre a verdade jurídica registral 243
Regnoberto Marques de Melo Jr.

A derrubada da estátua de Saddam Hussein (mais uma pena em efígie): *sic transit gloria mundi* 269
RICARDO DIP

(Alguns) problemas novos (*mà non troppo...*) da inscrição imobiliária 285
RICARDO DIP

Regularização fundiária e organização registral 299
VENICIO ANTONIO DE PAULA SALLES

Índices
Alfabético-Remissivo 319
Legislação 331
Onomástico 337

MORREU O *HEURETÉS*!

O que designamos *sorte* ou *azar* é a ignorância da misteriosa causatividade de todas as coisas, das mais pequeninas às gigantescas. Alguém, um dia, indicou-me a leitura de *I Promessi Sposi*, de Alessandro Manzoni, e foi lá, nesse romance admirabilíssimo, que aprendi serenamente a desconfiar dos "azares" e das "sortes", das superstições e da vã observância, a desconfiar da amplitude da estultícia humana – a começar, *hélas*, da minha própria – e, em contrapartida, a pôr confiança no *Logos* de todos os mistérios. Deixo melhor tudo isso para outro dia.

Aqui me aventuro só a registrar um desses trágicos "acasos". Sexta-feira à noite, persuadido, como sempre, pelos razoáveis motivos de sempre com que minha mulher me desentoca de casa, lá fui eu à necrópole paulistana, confortado por dois casais muito amigos. Fomos jantar num bom restaurante de Moema. Fazia hora e meia que estávamos ali quando me dei conta de uma *novidade* – uma novidade que tardara uma década inteira: ali estava, em corpo e alma, sangue e patelas, o emérito jurista *Álvaro Pinto de Arruda*.

Dez anos fazia ou até mais! A ponto de eu, despovoado já dos cabelos que me ocultavam a calva muito feia, desnutrido do bigode que esbranquiçou nos últimos tempos, desprovido dos óculos que me corrigiam a miopia... a ponto de eu sequer ser reconhecido pelo *Álvaro*. Bem é que ele não perdeu nada com isso, mas o fato é que não me reconheceu e, suspeito, foi só a custo de eu entoar clara e pausadamente meu pequeno sobrenome que ele teve a gentileza de agitar seus neurônios e de lembrar-se deste antigo e persistente campônio.

Mas *por quê*? *Por que* nesta brutal necrópole de São Paulo, com dez milhões e ainda mais de habitantes? *Por que* dez anos depois? *Por que*

é que tinha de ser no dia 29.11.2003, cerca das dez horas da noite, que eu encontraria de novo um pensador dos registros públicos do porte deste meu velho amigo Álvaro Pinto de Arruda?

Para algo havia de ser. As coisas não acontecem por sorte ou por azar. Ocorrem para que a *Justiça* se cumpra no mundo dos homens.

Pois é: do Álvaro tinha eu de ouvir a notícia funesta. Dele, amigo entre os primeiros de Gilberto Valente da Silva, amigo deste Gilberto como o foram (e são) o Juiz Ubiratan de Arruda, o Sociólogo Mariwal Jordão, o Procurador de Justiça José Roberto Garcia Durand... Pois eu tinha de ouvir, horas depois da morte de Gilberto Valente da Silva, essa notícia que o Álvaro me deu de viva voz...

Morreu o *heuretés*, morreu o inventor do contemporâneo registro de imóveis brasileiro!

Não tinha já palavras. *Ago-ne?* Como deveria agir? Como pode o registro de imóveis brasileiro conviver com a solidão em que todos forçadamente nos encontramos? Como é que se evita o sentimento de que perdemos o escavador de nossas mais fundas verdades na praxe registral?

Consola-me a idéia de que Álvaro Pinto de Arruda foi o portador de alguma forma de mensagem do *heuretés*! Eu, reservista, atocaiado no campo, às margens do Tietê, fazia tempo que não conversava com o grande Gilberto. Pois estou convencido de que o Álvaro me trazia um telegrama espiritual urgentíssimo: uma Ave-Maria bem rezada, ali mesmo, naquele minuto – e pouco importa que o plenário do restaurante ignorasse minha conversação interior –, uma Ave-Maria pela alma do *heuretés*!

Não tinha mais palavras... Já estou agora de volta às letrinhas que vou costumeiramente arrumando com meus (maus) modos. Fico a imaginar se o céu e o inferno têm seus livros de registros. Hão de ter. A segurança é importante, e o céu e o inferno são estados de segurança, bem ou mal, definitivos. O purgatório é outra coisa: lá as inscrições são provisórias... Estou a ver que S. Pedro já convocou o *heuretés* para ordenar os registros e as averbações, e, por certo, para ser o maior prático dos

cartórios celestes: no céu, é verdade, não fica bem falar em pinga-*fogo*, mas, uma vez, faz tempo, eu descobri no "*pinga-fogo do Gilberto*" uma espécie contemporânea das medievalíssimas *quaestiones disputatae*. Chamemo-las assim. Para o Gilberto, nós sabemos, tanto faz. Ele, provavelmente, sempre saberá a resposta do que lhe perguntarem acerca dos registros...

P.S.: Amigo Gilberto, guarde uma vaga no protocolo para esse seu aluno e cascabulho de pequeníssimo porte. Enquanto isso, contente-se com as Aves-Maria com que impetro sua glória no céu.

RICARDO DIP

CURRICULUM VITAE

GILBERTO VALENTE DA SILVA

Natural de São Paulo, Capital, filho de Sebastião Alves da Silva, nascido em 09.11.1936.

Título universitário:

Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – 1960.

Cargos exercidos:

Juiz de Direito do Tribunal de Alçada Criminal do Estado – aposentado em 16.01.1981

Juiz de Direito do 2° Tribunal de Alçada Civil do Estado – 29.10.1980

Juiz Titular da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, de 22.03.1972 a 29.10.1980.

Juiz de Direito Auxiliar da E. Corregedoria Geral da Justiça, de 08.08.1969 a 08.08.1971.

Juiz de Direito Auxiliar da Comarca da Capital, (1969).

Juiz de Direito Substituto em Casa Branca das Comarcas: São Sebastião, Palmital e Amparo.

Escrivão do 8° Ofício Criminal da Capital, de 15.06.1964 a 30.09.1964.

Escrevente do 8° Ofício Criminal, de 15.06.1954 a 14.07.1964

Assessor da Supervisão Especial da Regularização de loteamentos e Arruamentos da Prefeitura de São Paulo (Serla), de fevereiro a março de 1981.

Supervisor da Supervisão Especial de Regularização de Loteamentos e Arruamentos da Prefeitura de São Paulo (Serla), de 09.05.1981 a 25.04.1983.

Assessor Jurídico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib)

Magistério:

Professor de Direito Civil da Faculdade de Direito do Vale do Paraíba – São José dos Campos – 1971.

Professor de Instituições de Direito Público e Privado da Faculdade de Economia, Ciências Contábeis e Administração de Empresas Camilo Castelo Branco – São Paulo, Capital.

Atividades ou cargos:

Membro da Comissão Especial, nomeado pelo Ministério da Justiça, através da Portaria 365, de 22.06.1989 – para elaborar projeto de regulamentação do art. 236, §§ 1° e 3° da Constituição da República.

Membro da Comissão para elaborar projeto de Lei que regulamenta a cobrança de emolumentos notariais (Portaria 550) – 04.09.1996.

Cursos ministrados:

Universidade de São Paulo – Faculdade de Direito – Curso sobre Registros Públicos – 1976.

Universidade de São Paulo – Faculdade de Direito – Curso sobre Registros Públicos – abril, maio e junho de 1978.

Associação dos Advogados de Santo Amaro – Curso sobre Direito Imobiliário – 1982.

Conferências:

São Paulo – SP – 1976 – Associação dos Advogados de São Paulo – "As modificações introduzidas na nova Lei de Registros Públicos".

São Paulo – SP – junho de 1978 – Associação dos Advogados de São Paulo – Seminário: "O negócio imobiliário – Problemas e soluções".

Recife – PE – junho de 1979 – Associação Brasileira do Microfilme – Tema: "Microfilmagem nos registros públicos".

Universidade de Brasília – novembro 1979 – Tema: "Autenticação do microfilme e suas reproduções".

Brasília – abril de 1980 – V Convenção Nacional do Microfilme e a V exposição de Sistema de Microfilmagem.

Piauí – agosto de 1980 – 1° Seminário dos Corretores de Imóveis do Estado do Piauí – Tema: "Parcelamento do Solo Urbano" – Lei 6.766/79.

São Paulo – SP – abril de 1980 – Associação dos Empresários de Loteamentos – 1° Seminário Nacional sobre Loteamentos – Tema: "Os problemas criados aos registros públicos pela nova Lei 6.766 – Parcelamento do Solo Urbano".

Guarujá – março de 1980 – IV Jornada Notarial do Cone Sul.

Campo Grande – MS – dezembro de 1980- I Seminário Regional sobre Parcelamento do Solo Urbano – Sindicato de Corretores de Imóveis de Mato Grosso do Sul.

São Paulo – SP – abril de 1981 – Fundação Faria Lima – Tema: "Registros Públicos e o Parcelamento do Solo Urbano".

Jundiaí – SP – junho de 1982 – II Encontro de Juízes do Estado de São Paulo – Tema: "Parcelamento do Solo Urbano".

Ribeirão Preto – SP – setembro de 1982 – Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto – Tema: "Parcelamento do Solo Urbano".

Rio de Janeiro – RJ – janeiro de 1984 – Seminário sobre Regularização de Loteamentos – promovido pela Procuradoria Geral do Estado – Tema: "Regularização de loteamentos".

Itapetininga – SP – abril de 1985 – Associação dos Advogados de Itapetininga – Semana de Estados Jurídicos – Tema: "Registros Públicos".

Franca – SP – junho 1985 – Faculdade de Direito de Franca – Tema: "Dos Registros Públicos e Títulos Judiciais".

Santo Amaro – SP – março de 1985 – Associação dos Advogados de Santo Amaro. Tema: "Balanço dos nove anos de vigência da Lei de Registros Públicos no Registro Imobiliário".

Campinas – SP – agosto de 1985 – XXVIII Semana Jurídica – Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica. Tema: "Loteamentos".

São Paulo – SP – setembro 1986 – "Seminário de regularização de loteamentos urbanos".

Olinda – PE – setembro de 1986 – Seminário Nacional. Tema: "Regularização de loteamentos urbanos".

Itapecerica da Serra – agosto de 1987 – Ordem dos Advogados do Brasil. Tema: "Registros Públicos".

Mogi Mirim – SP – outubro de 1987 – Subseção Ordem dos Advogados do Brasil – Tema: "Loteamentos".

Praia Grande – SP – abril 1988 – Conferência sobre o tema Registros de Imóveis (Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça).

Rio de Janeiro – RJ – junho de 1988 – Seminário sobre o tema: "Debatendo a Reforma Urbana".

Rio de Janeiro – RJ – Tema: "A regularização de loteamentos na Grande São Paulo".

São Paulo – SP – agosto de 1988 – Ordem dos Advogados do Brasil – Curso de atualização em Direito – Tema: "Registro de Imóveis".

São Paulo – SP – junho de 1989 – Auditório da Cetesb – Seminário sobre "Parcelamento do Solo".

Macapá – AP – outubro de 1989 – Colégio Notarial do Brasil secção do Pará – "Os Registros Públicos e os Notários".

Goiânia – GO – 29.06.1990 – Faculdade de Direito da Universidade de Goiás e Associação dos Serventuários da Justiça – "Registro de Imóveis – Incorporação e instituição de condomínio".

São Paulo – SP – maio de 1995. Associação do Advogados de São Paulo (AASP) – "Princípio da continuidade" – Seminário sobre Registro Imobiliário Registral.

Marília – SP – maio de 1995 – Faculdade de Direito da Universidade de Marília – "Princípios registrários" – Seminário sobre Cadastro e Registros Públicos de Bens Imobiliários.

São Paulo – SP – 1995 – Seminário "O notário e o registrador diante da Lei 8.935/94" – realizado pela Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo.

Fortaleza – CE – agosto de 1995 – Centro Administrativo do Banco do Estado do Ceará – "Incorporação e condomínio".

Osasco – SP – junho de 1996 – I Seminário Regional sobre Habitação Popular em Regiões Metropolitanas – "Parcelamento do solo urbano".

São Paulo – SP – setembro de 1996 – Hotel Transamérica – Associação dos Serventuários de Justiça de São Paulo – "Comemoração aos 20 anos da Lei 6.015".

Campo Grande – MS – 11 e 12.07.1997 – Colégio Notarial de Campo Grande.

Santa Rita do Passa Quatro – SP – 02.08.1997 – 26º Encontro dos Registradores de Imóveis do Interior do Estado de São Paulo.

Recife – PE – maio de 1997 – Anoreg – Pernambuco – Caixa Econômica Federal – 1º Seminário sobre Registro Imobiliário no Sistema Financeiro de Habitação.

Campo Grande – MS – 25 e 26.07.1998 – 6.º Encontro Estadual de Notários e Registradores de Mato Grosso do Sul.

Gramado – RS – julho 1998 – Encontro Estadual de Notários e Registradores de Gramado.

São Paulo – SP – 05.11.1999 – Caohurb – Seminário – Parcelamento do Solo – Regularização e Fraudes.

Encontros regionais:

Santa Catarina – 1975 – "I Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis de Santa Catarina".

Cuiabá – MT – novembro de 1983 – "I Simpósio de Desenvolvimento Urbano".

São Paulo – SP – novembro de 1983 – 3º Encontro de Loteadores de São Paulo.

Assis – SP – fevereiro de 1984 – 1° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

São Paulo – SP – novembro de 1984 – IV Encontro de Loteadores do Estado de São Paulo.

Ponta Porã – MS – janeiro de 1985 – 2° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Diamantino – MS – junho de 1985 – 1° Encontro de Servidores da Justiça das Comarcas do Médio Mato Grosso.

Caxambu – MG – maio de 1986 – 3° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Gramado – RS – junho de 1986 – 4° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Cuiabá – MT – junho de 1987 – 5° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Guarapari – ES – maio de 1988 – 6° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Vitória – ES – 1988 – XV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Garanhuns – PE – maio de 1989 – VII Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Castanhal – PA – maio de 1989 – II Encontro do Colégio Notarial do Brasil.

Macapá – AP – 20 a 22.10.1989 – I Encontro de Notários do Amapá (Colégio Notarial do Brasil – Secção Pará).

Londrina – PR – junho de 1991 – VIII Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Teresina – PI – abril de 1992 – IX Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Aracaju – SE – março de 1993 – X Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Campo Grande – MS – junho de 1993 – XI Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Vitória – ES – maio de 1994 – XII Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Natal – RN – março de 1995 – 13° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Diamantina – MG – março de 1996 – 14° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis (Irib).

Campo Grande – MS – 1° e 02.02.1996 – III Encontro Estadual de Notários e Registradores de Mato Grosso do Sul.

Brasília – DF – 08 a 12.04.1996 – Fórum do Direito Comunitário no Mercosul.

Garanhuns – PE – 27.04.1996 – I Encontro dos Notários e Registradores de Pernambuco (Anoreg).

Ponta Porã – MS – 05 e 06.07.1996 – IV Encontro Estadual de Notários e Registradores.

Florianópolis – SC – 20 a 23.03.1997 – 15° Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis (Irib).

São Carlos – SP – maio de 1997 – 24° Encontro dos Registradores de Imóveis do Interior do Estado de São Paulo.

Franca – SP – 05.07.1997 – 25° Encontro dos Registradores de Imóveis do Interior do Estado de São Paulo.

Campo Grande – MT – 11 e 12.07.1.997 – Colégio Notarial de Campo Grande.

Friburgo – RJ – 17 a 19.07.1997 – 16° Encontro Regional dos Oficiais de Registro do Rio de Janeiro (Irib).

Santa Rita do Passa Quatro – SP – 02.08.1997 – 26° Encontro dos Registradores de Imóveis do Interior do Estado de São Paulo.

Campo Grande – MS – 25 e 26.07.1998 – 6.° Encontro Estadual de Notários e Registradores de Mato Grosso do Sul.

Gramado – RS – julho de 1998 – Encontro Estadual de Notários e Registradores de Gramado (Anoreg).

Londrina – PR – maio de 1999 – Encontro Regional de Londrina (Irib- Anoreg).

Bauru – SP – maio de 2000 – Encontro Regional de Bauru (Anoreg).

Curituba – PR – 28 e 29.11.2000 – 2° Encontro de Direito Imobiliário da Região Sul – Endisul.

Natal – RN – 12 a 14.06.2002 – 29° Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e 18° Encontro Regional.

Congressos internacionais:

Buenos Aires – Argentina – 1973 – XXII Congresso Internacional de Direito Notarial.

Espanha – 1974 – II Congresso Internacional de Registro de Imóveis (Cinder – Centro Internacional de Direito Registral).

Guarujá – SP – março de 1980 – IV Jornada Notarial do Cone Sul.

Madrid – 1984 – VI Congresso Internacional de Registro de Imóveis (Cinder).

Rio de Janeiro – RJ – maio de 1987 – Congresso Internacional de Registro de Imóveis Rio de Janeiro.

Torremolinas – Málaga – Espanha. – maio de 1992 – IX Congresso Internacional de Direito de Registro.

Paris – França – 05 a 08.09.1994 – Xe Congrès International de La Publicité Foncière.

Lisboa – Portugal – 07 a 11.10.1996 – XI Congresso Internacional de Direito Registral.

São Paulo – SP – 29.02.2000 – Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral.

Congressos nacionais:

São Paulo – SP – 1973 – I Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Recife – PE – 1974 – I Congresso Nacional do Colégio Notarial do Brasil.

Salvador – BA – 1975 – II Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Porto Alegre – RS – 1976 – II Congresso Nacional do Colégio Notarial do Brasil.

São Paulo – SP – 1976 – III Congresso Nacional do Colégio Notarial do Brasil.

Serra Negra – SP – 1976 – III Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Porto Alegre – RS – 1977 – IV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

João Pessoa – PB – 1978 – V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Araxá – MG – 1979 – VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Blumenau – SC – 1980 – VII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Fortaleza – CE – 1982 – VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Curitiba – PR – 1982 – IX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

São Paulo – SP – outubro de 1982 – VII Congresso Notarial Brasileiro.

Serra Negra – SP – 1983 – X Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Rio de Janeiro – RJ – janeiro de 1984 – Seminário sobre Regularização de Loteamentos.

Brasília – DF- 1984 – XI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Recife – PE – 1985 – XII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Rio de Janeiro – RJ – 1986 – XIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Foz do Iguaçu – PR – 1987 – XIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Garanhuns – PE – maio de 1989 – VII Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Caxambu – MG – setembro de 1990 – XVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Maceió – AL – 21 a 25.10.1991 – XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Goiânia – GO – 14 a 18.09.1992.- XIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil

Blumenau – SC – 13 a 17.09.1993- XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

São Luís – MA – 08 a 12.08.1994 – XXI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Curitiba – PR – 30.03 a 02.04 de 1995 – XI Congresso Notarial Brasileiro.

Cuiabá – MT – 07 a 11.08.1995 – XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Cascavel – PR – 15 a 17.11.1995 – II Congresso Brasileiro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas.

João Pessoa – PB – 27 a 30.11.1996 – I Encontro dos Notários e Registradores do Nordeste.

Fortaleza – CE – agosto de 1996 – XXIII – Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Belo Horizonte – MG – 14 a 20.09.1997- XXIV Congresso Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Recife – PE – 11 a 14.11.1997 – III Congresso Brasileiro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas.

São Paulo – SP – 14 a 18.09.1998 – XXV Congresso Nacional de Registro de Imóveis do Brasil.

Recife – PE – 27.09 a 02.10 de 1999 – XXVI Congresso Nacional de Registro de Imóveis.

Vitória – ES – 07 a 11.08.2000 – XXVII Encontro dos Oficiais de Registros de Imóveis do Brasil.

Foz do Iguaçu – PR – 17 a 21.09.2001 – XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

São Paulo – SP – 31.10 e 1°.11 de 2001 – Seminário o Estatuto da Cidade.

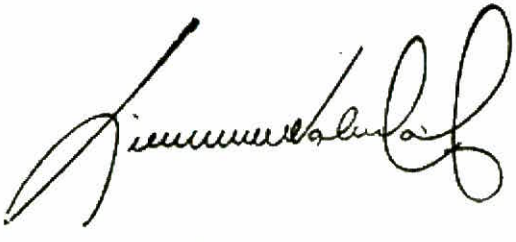
Natal – RN – 2002 – Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Estudos publicados:

"A atribuição nos condomínios de edifícios".
"Do Brasil legal ao Brasil real".
"Os cemitérios e o registro de imóveis".
"As Prefeituras Municipais e a regularização dos loteamentos – I".
"As Prefeituras Municipais e a regularização dos loteamentos – II".
"A matrícula".
"A penhora".
"Temas sobre loteamentos urbanos".
"A dúvida no registro de imóveis".
"As medidas cautelares e o registro de imóveis".
"Documentos que devem ser apresentados ao Cartório de Registro de Imóveis para instruir o pedido de registro de loteamento ou desmembramento, de acordo com a Lei 6.766 de 19.12.1979".
"As notificações na Lei de Parcelamento do Solo Urbano".
"O imóvel rural – Eterno gerador de problemas para o registrador".
"Condomínio sem construção".
"Breves considerações à Lei 8.935/94".
"I.P.R. Os indicadores real e pessoal".
"Cartórios – Algumas anotações históricas – Organização – Sugestões".
"Alienação fiduciária – No registro de imóveis".
"Rascunhos – Sobre temas de registros imobiliários".

Títulos e entidades que pertence:

Sócio Honorário e Assessor Jurídico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib.
Conferencista do Ano – Ordem dos Advogados do Brasil – Subsecção de Santo Amaro.
Presidente do Conselho do Instituto de Ciências Aplicadas.
Membro do Instituto dos Advogados de São Paulo.



GILBERTO VALENTE DA SILVA

NOTAS SOBRE A QUALIFICAÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL

ÁLVARO PINTO DE ARRUDA

Ao mestre
Gilberto Valente da Silva.

1. Introdução

Fui durante anos Curador de Registros Públicos em São Paulo, oportunidade em que tive a honra de trabalhar com o mestre Gilberto Valente da Silva e desenvolver com ele uma estreita amizade que extravasou o convívio forense. Com ele muito aprendi. Há tempos, encerrei minha vida profissional no Ministério Público, sempre opinando em assuntos registrários. Agora, carinhosamente convidado – creio que mais em função dessa proximidade para com ele que por meus méritos pessoais –, não poderia me furtar a escrever algo, despretensiosamente, para homenageá-lo. Agradeço a lembrança de meu nome ao eminente jurista Ricardo Dip, coordenador desta homenagem, cuja erudição tenho a honra de ressaltar em todas as oportunidades que se me abrem.

Um dos problemas jurídicos que mais me atiçaram a mente durante aqueles anos foi a qualificação de um título judicial.

Assisti, inúmeras vezes e com perplexidade, ao fato de o adiamento de registro de títulos judiciais ser acompanhado pela azeda repulsa dos juízos de onde os títulos emanaram, que, inclusive, lançavam mão da ameaça da desobediência criminal ou da prevaricação. Outras vezes, fui testemunha do fundado receio de registradores de receberem reprimendas, ao formularem a devolução daqueles títulos.

Assim, resolvi reprisar o aparente paradoxo entre a determinação de registro e as razões de seu adiamento em procedimento de dúvida. A propósito, o assunto é recorrente, mostrando-se sempre atual.[1]

2. A dúvida

Muito já se escreveu sobre o procedimento de dúvida,[2] razão por que é desnecessário cuidar dele neste texto. Todavia, é útil lembrar alguns preceitos.

Inicialmente, cabe dizer que o procedimento de dúvida é de natureza administrativa,[3] não se submetendo aos rigores do processo judicial, mas deve-se afirmar, também, que a ele as partes podem recorrer, mesmo porque nenhuma lesão ou ameaça a direito pode ser subtraída à apreciação do Poder Judiciário.[4]

Bem de ver, desde já, que, nesse procedimento administrativo, os juízes encarregados de dirimir a dúvida em primeira e em segunda instâncias comparecem aos autos no exercício de seu poder hierárquico administrativo. A relação que se desenvolve é de direito administrativo, não de direito processual, de que, aqui, não se cuida.

Por outro lado, a "dúvida registrária" é do oficial, responsável direto pela qualificação registrária do título. Esse fato não significa, toda-

---

[1] Vide, neste março de 2004, o tema central do Encontro Internacional de Registradores, na Colômbia; cf. *BE* 1.030, Irib/Anoreg/SP.

[2] Benedito Silvério Ribeiro e Ricardo Dip, "Algumas linhas sobre a dúvida no Registro de Imóveis" (XV Encontro Nacional de Oficiais de Registro de Imóveis, Vitória), 1988; Gilberto Valente da Silva, "A dúvida no registro de imóveis" (IX Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Curitiba), 1982; Ademar Fioranelli e Jersé Rodrigues da Silva, "Dúvida sob o prisma do procedimento – Seu enquadramento na lei processual" (IX Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil), 1982; Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento, "A dúvida no registro de imóveis", *Revista de Direito Imobiliário* 2, 1978.0

[3] Cf. art. 204, da Lei de Registros Públicos.

[4] Cf. art. 5°, XXXV, da CF, c/c o art. 204, da Lei de Registros Públicos.

via, que o oficial esteja inseguro, que ele não saiba o que fazer. Equivale a uma objeção que ele opõe à prática do registro pretendido pela parte interessada, sempre tendo por base a validade dos títulos e os princípios que regem o sistema registrário brasileiro e, em última análise, o controle administrativo da legalidade.

Esse embaraço ao registro pode ser até uma incerteza jurídica, o que possibilitaria um conflito com a segurança jurídica a que alude a Lei de Registros Públicos, no seu art. 1°, como uma das finalidades do registro público, ao lado da eficácia e da autenticidade. Em verdade, há nos casos de devolução do título com exigência e seqüente procedimento de dúvida uma diferença de entendimento entre o oficial, que se opõe ao registro, e o interessado, que pretende que o registro seja praticado.

Essa objeção, todavia, não é definitiva, tanto que o adequado é firmar-se um juízo de adiamento da pretensão registrária, pelos motivos opostos pelo registrador, que não pode, assim, opor uma recusa definitiva.[5]

É o que estabelece a Lei de Registros Públicos, no seu art. 198. Essa dúvida, uma exigência a ser satisfeita, deve ser declinada pelo registrador, por escrito, com o alinhamento de todos os motivos de uma só vez, e entregue à parte interessada para que ponha o título em conformidade com a lei.

Se o interessado cumprir a exigência, estará sanada a dúvida e haverá o registro. Porém, se o interessado não concordar com a exigência, ou não a puder satisfazer, poderá requerer seja a objeção submetida ao crivo da autoridade administrativa superior para dirimi-la: o juízo competente.

Ora, a decisão que vier a ser prolatada por esse juízo competente nada mais é do que a solução da procedência ou improcedência daquela objeção do registrador à prática do ato pretendido pela parte interessada.

Em caso de nova inconformidade do interessado com a sentença de procedência da objeção, é permitido o apelo (art. 202, da Lei de Regis-

[5] CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*, Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 318.

tros Públicos), que, também, nada tem a ver com o procedimento recursal de um processo judicial. Isso porque o órgão para o qual se recorre oficia, nesse caso, como superior hierárquico administrativo daquele juízo competente para dirimir a dúvida. O encadeamento que se opera para deslinde da questão é uma ligação hierárquica no sentido de que o órgão superior pode rever os atos administrativos do órgão inferior.

A esse encadeamento revisional, seja em primeira instância, seja em segunda instância, dá-se o nome de procedimento de dúvida, o instrumento para deslinde da objeção. Mas, repita-se, esta é, materialmente, uma objeção que o registrador opõe ao registro pretendido.

O leque de motivos para adiamento de registro vai dos simples pedidos de complementação de documentos até os mais sérios. Entre estes últimos, impedientes do registro, podemos indicar, à guisa de exemplos, a não-registrabilidade do direito, as retificações nos títulos ou o conflito dos títulos com os requisitos ou princípios que regem o sistema registrário, tudo no controle da legalidade em sentido amplo. Entre os primeiros, normalmente suspensivos do registro, inserem-se as certidões de nascimento ou casamento atualizadas e a prova de identidade do interessado, tudo em busca da exata e completa identificação das partes, conforme o art. 176, da Lei de Registros Públicos, além da prova de regularidade de situação, da prova de pagamento de impostos etc., em cumprimento da obrigação do controle estrito da legalidade.

Além dos casos exemplificados acima, genericamente enquadrados dentro do princípio da legalidade – porque todas aquelas cautelas estão determinadas em lei –, o registro pretendido pode chocar-se contra os princípios da continuidade – quando, *v.g.*, o registro pretendido incide sobre imóvel não pertencente à parte passiva na ação –, da disponibilidade – quando, *v.g.*, o registro pretendido incide sobre área não contida no imóvel descrito na matrícula –, ou da especialidade – quando, *v.g.*, o registro pretendido descreve área ou confrontação ou características diversas das constantes na matrícula.

3. A obrigação e a responsabilidade do registrador

O título judicial envolve uma ordem – como no mandado – ou a fé pública judicial – como na certidão, que contém em si mesma a obrigação legal de sua aceitação –, sendo cediço que a ordem judicial e a fé pública não devem ser, em circunstâncias normais, desacolhidas pelo registrador, que é, por delegação do Estado, um prestador de serviços públicos e, enquanto tal, integrante da administração pública.

Ordem é uma determinação proveniente de autoridade[6] ou determinação de origem superior, de autoridade.[7]

"Manda quem pode, obedece quem tem juízo", gostava de lembrar o mestre Gilberto.

No ditado popular, que era por ele alegremente repetido, estava a solução do dissenso. A ordem deve emanar de autoridade judiciária constituída legalmente e cumprir, formalmente, os preceitos da lei: essa é a pessoa que pode mandar ou determinar a prática do ato de registro, além de estar ínsito o modo de fazê-lo: obediência formal aos requisitos da lei. Quem manda, deve mandar em conformidade com a lei e, de outro lado, quem obedece, pode deixar de fazê-lo se a ordem for ilegal.

Mas o contraponto dessa ordem é a responsabilidade do oficial registrador, que já vinha inserta no art. 28, da Lei de Registros Públicos, a saber: "os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro".

Na Lei 8.935/94, que regulamentou o art. 236, da CF, o art. 22, revogando quanto aos registradores aquele art. 28, da Lei de Registros Públicos, previu que "os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos".

---

[6] Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, *Novo Dicionário da Língua Portuguesa.*

[7] Antônio Houaiss, *Dicionário Eletrônico da Língua Portuguesa.*

Nessa moldura é que se insere e se enquadra o paradoxo, a que aludimos. O oficial registrador pode ser responsabilizado tanto por qualificar um título sem condições para tanto, como por desqualificar um título cujo registro seria de mister.

O "juízo" de obedecer à ordem, que coloca o registrador sob a espada de Dâmocles, é o busilis da questão, sob pena de responsabilização, quer faça o registro inadequado, quer não realize o registro que deveria.

Entendo, com a devida vênia dos que pensam em contrário – e sem entrar em maiores detalhes, que não são o escopo deste texto –, que a responsabilidade nesses casos é objetiva do Estado, em virtude de que o Registro Público é um serviço público delegado e, assim, o Registrador só será atingido, em responsabilização subjetiva, pela via da ação regressiva.[8] O objetivo da lei que regulamentou a delegação do serviço notarial e de registro foi discriminar a responsabilidade do delegado da responsabilidade do preposto, sem afastar, e não poderia fazê-lo, a responsabilidade do Estado, estabelecida na Constituição Federal.

4. Os títulos judiciais

Interessam-nos, enquanto objeto específico deste estudo, somente o debate acerca do registro alicerçado nos títulos judiciais.

Variada é a gama de títulos que promanam dos juízos. O inc. IV, do art. 221, da Lei de Registros Públicos, reconhece, como tal, "cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo".

Cabe lembrar que essa previsão está em estreita sintonia com o inc. I, do art. 13, da mesma Lei, para quem os registros serão praticados, dentre outros modos, por ordem judicial.

Acresce notar que "nas cartas de sentença e formais de partilha, o (...) escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior,

[8] Art. 37, § 6º, da CF.

seu número e cartório" (Cf. art. 222, da Lei de Registros Públicos). Evidente é que, quando necessários, esses dados deverão constar de outros títulos judiciais considerados em espécie – por exemplo, certidões, cartas de adjudicação e cartas de arrematação.

Carta de sentença consiste em documento extraído do processo para execução provisória,[9] nos estritos termos dos arts. 589 e 590 do CPC. Formalmente, procede, portanto, a crítica que se formula a esse título judicial,[10] carecendo lembrar que ainda persiste o uso da locução "carta de sentença", como substitutiva de outros termos jurídicos[11] que nomeiam outros títulos originários do poder Judiciário.

Carta de adjudicação é o "documento judicial pelo qual o credor, na execução, adjudica-se o bem penhorado (CPC, art. 715), bem assim no processo de inventário (CPC, art. 1.017, § 4º)".[12]

Carta de arrematação é o "documento judicial mediante o qual o próprio credor ou terceiros adquirem, no processo executório, bens penhorados, sejam estes móveis, imóveis ou semoventes",[13] como prevê o CPC, art. 707.

Carta de constituição de usufruto é o título que "formaliza a atribuição do usufruto do imóvel penhorado ao credor",[14] conforme prevê o CPC, art. 722 e parágrafos.

Formais de partilha são documentos judiciários expedidos nos procedimentos de inventário e de arrolamento de bens na sucessão legítima ou testamentária contendo o pagamento dos quinhões, conforme estabelecido em sentença passada em julgado.[15]

---

[9] ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. *Dicionário jurídico brasileiro Acquaviva*, São Paulo: Jurídica Brasileira, 2000.

[10] PONTES, Valmir. *Registro de imóveis*, São Paulo: Saraiva, 1982, p. 147.

[11] OLIVEIRA, Nelson Corrêa de. *Aplicações do direito na prática notarial e registral*, Porto Alegre: Síntese, p. 75.

[12] *Idem, ibidem.*

[13] *Idem, ibidem.*

[14] *Idem, ibidem.*

[15] CPC, art. 1.027.

Certidões são documentos expedidos pela autoridade administrativa competente, contendo dados extraídos de autos de processo ou escritos e papéis confiados à sua guarda ou afirmação sobre fato que conheça em razão de ofício.[16] Podem ser títulos registráveis, como, por exemplo, no caso de substituir o formal de partilha, em razão de pagamento de quinhão hereditário de valor mínimo.[17]

Mandados são os títulos judiciais em que o magistrado determina, ordena, manda – daí mandado – que se tome uma medida coativa qualquer, visto que nos autos resultou constituído, declarado ou reconhecido o direito de uma das partes. Um exemplo tradicional é o do usucapião,[18] caso em que os requisitos da abertura da matrícula deverão estar discriminados no mandado.[19] Diversos registros e averbações podem ser feitos mediante a apresentação da determinação judicial contida no mandado.

Seja dito, com todo respeito ao Poder Judiciário, mas com clareza e veemência, que, no exame de qualificação, o título judicial é um título do mesmo *status* de qualquer outro título público ou título particular: tem suas características peculiares, contudo não é melhor do que aqueles outros, nem goza de privilégios.

Todos eles estão sujeitos à obediência aos mesmos princípios e ao cumprimento de idênticas cautelas. Em outras palavras, a origem judicial não os isenta (os títulos judiciais) de satisfazer os requisitos registrários, sem os quais não é viável a qualificação.

Exemplificando, todos os títulos judiciais acima apontados estão sujeitos, antes de qualquer coisa, ao cumprimento dos requisitos formais ditados pelo Código de Processo Civil – confira-se, *v.g.*, arts. 703, 715, 722, § 2º, e art. 1.027 e seu par. ún. – e, se essas balizas não tiverem sido respeitadas, a devolução com exigência será de inteiro rigor.

---

[16] CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*, São Paulo: Saraiva, 1994, p. 391.

[17] CPC, art. 1.027, par. ún.

[18] CPC, art. 945.

[19] Art. 226, da Lei de Registros Públicos.

O exame de qualquer título deve ser feito "à luz dos preceitos e exigências legais a ele pertinentes, contidos na própria Lei dos Registros Públicos, na legislação tributária ou na legislação civil, comercial ou de outra natureza, que lhe sejam aplicáveis".[20]

Em nosso país, há quase um século e meio, a aferição da legalidade é incumbência do oficial registrador, assim como o é, embora de data mais recente, o controle da validade do título. Quando, em última análise, um título é válido? Muito se poderia escrever a esse respeito, mas, atendo-se à praticidade, podemos afirmar que o título é válido quando obedece não só à legalidade, em sentido amplo, mas, também, aos requisitos necessários à sua constituição e finalidade.

Avulta ressaltar que a obediência dos títulos de origem judicial aos requisitos registrários tem sido afiançada, no Estado de São Paulo, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado.[21]

Quanto ao controle da legalidade, o art. 205, *in fine*, da Lei de Registros Públicos,[22] se encarrega de afirmar, peremptoriamente, a necessidade de seu controle pelo registrador, sendo, expressamente, motivo para adiamento do pretendido registro. Assim, as exigências legais, a que já nos referimos, podem, e devem, ser obstáculos ao registro, quando não respeitadas e cumpridas nos títulos ou não atendidas pelo interessado.

O velho Código Civil de 1916, por exemplo, se referia, quanto à hipoteca, a esse controle de legalidade pelo registrador.[23] O novo Código Civil, na mesma matéria relativa à hipoteca, continua fazendo refe-

---

[20] Valmir Pontes, *op. cit.*, p. 97.

[21] NSCGJ-SP, Cap. XX, item 106.

[22] "(...) o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais".

[23] "Art. 834. Quando o oficial tiver dúvida sobre a legalidade da inscrição requerida declará-la por escrito ao requerente, depois de mencionar, em forma de prenotação o pedido no respectivo livro".

rência a esse controle de legalidade.[24] Quanto à especialização da hipoteca legal, há que se cumprir o rito previsto no CPC, arts. 1.205 e seguintes, e a sentença que julgar essa especialização mandará que se proceda ao registro da hipoteca, o que se realizará mediante mandado. Mesmo ritual deverá ser observado nos casos de hipoteca judicial.

Mister se faz acrescentar que a própria participação do Ministério Público[25] nos procedimentos de dúvida é demonstração clara de que o legislador quis dar ênfase à necessidade do controle da legalidade. Sua participação decorre da lei e ele o faz na condição de *custos legis*. É o resguardo do interesse público e da ordem jurídica a determinar a fiscalização da lei por essa instituição.

Forçoso é lembrar que o Ministério Público tem a elevada função de "defesa da ordem jurídica", a qual lhe foi conferida pela Constituição Federal de 1988.[26] cumprindo-lhe, então, a fiscalização do exato cumprimento do ordenamento jurídico nacional.

Gilberto Valente da Silva[27] lembrava que a recusa de registro pelo oficial é feita "para cumprir determinações legais e regulamentares e nunca com interesse pessoal em que ele não se realize".

A esse respeito, afirmou Miguel Maria de Serpa Lopes:[28] "se o oficial não pode ingressar na análise dos fundamentos das decisões judiciárias, por outro lado estas não podem compelir a que se torne efetiva a

---

[24] "Art. 1.496. Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida, dentro em noventa dias, for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação; no caso contrário, cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se tornar a requerer".

[25] Arts. 200 e 202, da Lei de Registros Públicos.

[26] "Art. 127. O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis."

[27] "A dúvida no registro de imóveis" (IX Encontro de Oficiais de Registro Imobiliário do Brasil), 1982.

[28] *Tratado dos registros públicos*, 1960, vol. II, p. 355.

inscrição de títulos não subordinados à inscrição ou que contenham defeitos em antinomia com a inscrição".

Reaparece para nós, na pena do maior de todos os estudiosos dos registros públicos, o paradoxo, que, aqui, poderíamos transformar em uma indagação dúplice: até que ponto pode o registrador entrar no exame do título judicial e a partir de onde deve se submeter à determinação do magistrado, instrumentada no título em exame, sob risco de incorrer na desobediência criminal ou na prevaricação?

5. Prática de crime na desqualificação do título judicial

O crime de desobediência, algumas vezes lembrado por magistrados desavisados, vem previsto no art. 330 do CP. Informa o tipo penal que a infração pode ser cometida por quem "desobedecer a ordem legal de funcionário público" (*sic*, sem sinal de crase).

Outras vezes, o delito lembrado é a prevaricação, prevista no art. 319 do CP, a saber: "retardar ou deixar de praticar, indevidamente, ato de ofício, ou praticá-lo contra disposição expressa de lei, para satisfazer interesse ou sentimento pessoal".

Na desobediência, o bem jurídico tutelado é "o prestígio e a dignidade da administração pública"[29] em geral, sendo sujeito passivo o Estado e também o funcionário público emitente da ordem e sujeito ativo qualquer pessoa que a ela desobedeça. Na prevaricação, o crime é dito como "próprio", visto que só o funcionário público pode praticá-lo, mas deve estar "provada a satisfação de interesse ou sentimento pessoal";[30] aqui, a conduta do funcionário público trai seus deveres, há um desvio de função, estando o agente movido por interesse ou sentimento próprios. O objeto jurídico tutelado é o interesse da administração pública

[29] E. Magalhães Noronha, *Direito penal*, São Paulo: Saraiva, vol. IV, p. 411; Damásio E. de Jesus, *Código Penal anotado*, São Paulo: Saraiva.

[30] E. Magalhães Noronha, *op. cit.*, p. 358; Damásio E. de Jesus, *op. cit.*

e o sujeito passivo é o Estado. Diz-se que o dolo é tanto o genérico como o específico, traduzido pela expressão "para satisfazer interesse ou sentimento pessoal".

No primeiro crime, o núcleo do tipo é o verbo "desobedecer", que significa "não obedecer, não se submeter, transgredir, infringir, violar"[31] ou "não obedecer, recusando-se a acatar ordens, comandos ou o que foi estabelecido em forma de leis, preceitos etc".[32] No segundo tipo penal, "retardar", que significa adiar – delongar, procrastinar, demorar – ou "deixar de praticar" – em ambas as hipóteses, "indevidamente" – e "praticar" o ato de ofício – "contra expressa disposição de lei". As cláusulas "indevidamente" e "contra expressa disposição de lei" traduzem o que se chama de "elemento subjetivo do injusto".

"Ato de ofício" é aquele que integra a própria competência ou atribuição do funcionário. Se, por exemplo, expedir um mandado determinando a realização de um registro é ato da competência de um juiz de direito, efetuar esse registro é ato de ofício integrante das atribuições do registrador.

Na desobediência, incorre nas sanções penais quem pratica, por ação ou omissão, a respectiva conduta dolosamente, ou seja, com a vontade dirigida ao resultado. Mas, desobedecer ao quê? A uma ordem. Porém, ordem de qual natureza? A uma ordem de natureza legal.

Na prevaricação, incorre nas sanções penais quem, indevidamente, procrastina ou adia ato de ofício e quem o pratica, contra expressa disposição de lei. Há aqui a consciência do indevido, do ilegal.

A doutrina tem como certo que o funcionário que desobedece à ordem quando o ato é de seu ofício pratica o crime de prevaricação, não o crime de desobediência, mas, nesse caso, deve, para configurar o crime, "satisfazer interesse ou sentimento pessoal".[33]

---

[31] Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, *op. cit.*

[32] Antônio Houaiss, *op. cit.*

[33] E. Magalhães Noronha, *op. cit.*, p. 411; Damásio E. de Jesus, *op. cit.*

Nelson Hungria pergunta e ele mesmo responde:[34] "qual o crime do funcionário administrativo (alheio à hierarquia na órbita judiciária) que se nega a cumprir um mandado judicial, ainda mesmo depois de rejeitados os argumentos de sua obtemperação? Será o crime de desobediência (art. 330) ou o de prevaricação? O crime de desobediência é incluído pelo Código entre os praticados por particular (ou por funcionário *extra officium* ou entre cujos deveres funcionais não se inclua o cumprimento da ordem) e, assim, não pode ser identificado na hipótese formulada. O que se tem a reconhecer será, então, o crime de prevaricação, desde que apurado haver o funcionário agido por interesse ou sentimento pessoal (como tal devendo entender-se o próprio receio de descumprir ordens ilegais ocultamente expedidos por seus superiores hierárquicos, ou a preocupação de não incorrer na reprovação da opinião pública, acaso contrária à decisão judicial). Fora daí, nada mais será cabível além de pena disciplinar, cuja aplicação será solicitada pela autoridade judicial à administrativa competente".

À parte a discussão sobre o enquadramento alternativo entre desobediência e prevaricação, tem-se que: a) se a ordem for ilegal e o registrador adiar seu cumprimento, opondo uma objeção válida, não há enquadramento de sua conduta na moldura do fato típico previsto no art. 330 do CP; b) se o ato de ofício – aqui, o registro pretendido – for retardado ou não for praticado porque não se o devia fazer, ou se a prática desse ato de ofício se der conforme disposição expressa de lei, além de o registrador não estar agindo imbuído da satisfação de seu interesse ou sentimento, também não há enquadramento de sua conduta na moldura do fato típico previsto no art. 319 do CP. Nesses dois casos, se for instaurada qualquer ação penal, certamente a absolvição será decretada com força no art. 386, III, do CPP.[35]

---

[34] HUNGRIA, Nelson. *Comentários ao Código Penal*, Rio de Janeiro: Forense, 1959, vol. IX, p. 379.

[35] "III – não constituir o fato infração penal."

Na esfera do serviço público, cumprir ordens superiores é obrigação do servidor. Essa obrigação decorre do dever de obediência, que leva ao acatamento da ordem superior e à sua fiel execução.[36]

Porém, o servidor não está obrigado ao cumprimento de ordens manifestamente ilegais. É o que se pode colher, por exemplo, da leitura da Lei 8.112, de 1990, que dispõe sobre o regime jurídico dos servidores públicos civis da União, das autarquias e das fundações pública federais.[37] Dispositivo semelhante pode ser encontrado nos estatutos dos servidores públicos estaduais.[38]

Essa ilegalidade manifesta diz respeito aos atos nulos e não atinge os atos anuláveis, visto que estes devem ser reconhecidos apenas depois de sentença constitutiva negativa, em ação judicial adequada.[39] O Código Civil sempre fez clara distinção entre os atos nulos e os atos anuláveis, como se pode constatar, no atual Código, dos arts. 166 *usque* 184, que estabelecem o regime a que esses atos estão sujeitos. Entre os atos anuláveis parece que podem merecer objeção apenas os que forem visíveis, por decorrerem da incapacidade das partes ou de defeito externo do título.[40]

6. Os lindes do exame de qualificação

"É imprescindível que o título apresentado contenha os requisitos exigidos por lei".[41] Assim, para não praticar um fato típico, enquadrável no

---

[36] MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*, 16ª ed., 2ª tir., São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 389.

[37] "Art. 116. São deveres do servidor

(...)

IV – cumprir as ordens superiores, exceto quando manifestamente ilegais."

[38] *V.g.*, em São Paulo, Lei 10.261/68, art. 241, II: "cumprir as ordens superiores, representando quando forem manifestamente ilegais".

[39] PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado*, Rio de Janeiro: Borsoi, t. XI, p. 279.

[40] Afrânio de Carvalho, *op. cit.*, p.333.

[41] DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*, São Paulo: Saraiva, 1997, p. 235.

crime de desobediência ou, se for o caso, no crime de prevaricação, o registrador não pode passar do exame formal do título, da verificação de impropriedades, ou do apontamento de falta documental ou de não-cumprimento das formalidades determinadas pela lei. Não lhe é dado corrigir ou criticar os títulos judiciais e, em especial, ingressar no exame do negócio jurídico subjacente que deu origem ao título.

Em outras palavras, não pode o registrador ingressar no exame do negócio subjacente, cuja substância não é de seu controle e pertence à esfera de conhecimento das partes, que, quando não satisfeitas, devem levar a questão ao conhecimento do poder Judiciário, seja em juízo de retratação, seja em juízo de devolução.

No exame do título, "o oficial não poderá ir ou não deverá ir além de certos limites, impostos pela natureza de sua função pública e pela necessidade dos interesses comuns e das chamadas normas de ordem pública".[42] Não poderá, assim, ingressar no conhecimento de questões de alta indagação, que exigem a amplitude probatória do devido processo legal.

Não é demais frisar que o título judicial decorre, em regra, de uma sentença contra a qual não cabe mais recurso de qualquer natureza, dizendo-se que ela goza do trânsito em julgado. E a coisa julgada é inatacável, pois nem mesmo a lei pode modificá-la, por ser uma garantia constitucional revestida do manto da imutabilidade pétrea, não suscetível, nem mesmo, de emenda constitucional,[43] visto que emana do Poder Constituinte Originário.

Mas, antes e acima do cumprimento cego da ordem, está a verificação de sua legalidade em sentido amplo, compreendendo tudo o que a lei exige para o registro de um título. Se a ordem contida no título for ilegal, deve o registrador, sem qualquer outra cautela adicional, colocar obstáculo ao cumprimento do registro determinado, adiando a prática do ato. Se o interessado não se conformar com as exigências ou não as

---

[42] Valmir Pontes, *op. cit.*, p.98.

[43] Confiram-se o art. 5°, XXXVI, e o art. 60, § 4°, IV, ambos da CF.

puder atender, a seu requerimento, o registrador deve encaminhar o título, com a declaração da dúvida, ao juiz de direito competente, seu superior hierárquico, para dirimi-la.

Portanto, devem ser cumpridas, tão-somente, as ordens legais. "E, por *ordens legais* entendem-se aquelas emanadas de autoridade competente, em forma adequada, e com objetivos lícitos."[44]

7. Conclusão

De tudo o que foi exposto, podemos concluir que cabe ao registrador efetuar o exame amplo do título judicial quanto à legalidade e à validade, opondo razões claras quando se tratar de ordem ilegal, que, por sua própria natureza, não está obrigado a cumprir, ou quando faltarem os requisitos básicos à sua constituição e finalidade.

O título judicial só pode ser desqualificado quando ausentes esses requisitos ou quando o conhecimento da ilegalidade decorrer do exame que se faz confrontando o título com seus requisitos formais e com os princípios que regem o sistema registral brasileiro, tudo sem ingressar no conhecimento do conteúdo substantivo subjacente, que decorre de uma sentença judicial transitada em julgado.

---

[44] Hely Lopes Meirelles, *op.* e *loc. cit.*

AS LIÇÕES DO REGISTRO TORRENS BRASILEIRO*

DÉCIO ANTÔNIO ERPEN**

* Contribuição aos Estudos do XIII Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado no período de 14 a 19.09.1986, na cidade do Rio de Janeiro.

**Tese defendida pelo articulista, quando Juiz Titular da Vara dos Registros Públicos de Porto Alegre e publicada na revista *Ajuris* 16/107, em julho de 1979.

SUMÁRIO

1. Invocando o passado – 2. O novo Código Civil e o Registro Torrens – 3. Lições do Registro Torrens brasileiro – 4. A publicidade do ato registral – 5. A presunção absoluta de validade e eficácia – 6. Um fundo em homenagem à segurança jurídica – 7. Matrícula depurada – 8. Conclusões – Bibliografia.

1. Invocando o passado

Em 1987, realizou-se mais um Encontro do Comitê Latino-Americano de Consulta Registral, em São Domingos, na República Dominicana, único país na América que adota o sistema Torrens ainda em sua forma genuína. Lamana Paiva e eu levamos para o encontro o trabalho sobre o Registro Torrens no Brasil, com considerações sobre seu momento atual.

Em 1986 iniciamos um estudo sobre o Registro Torrens, complementando-o mais tarde. Apregoamos que o interessado poderia se retirar do dito sistema para permanecer somente no registro comum, obrigatório. Também sustentamos que não havia mais a necessidade das publicações editalícias nos casos de perda ou extravio.

Ambos os trabalhos estão publicados na *Revista do Irib* 19 e 20. Deles extraio, agora, algumas passagens, acrescendo num segundo momento algumas considerações que entendo oportunas.

Assim expressei, ao ensejo.

É equívoco afirmar-se que o Registro Torrens tende a desaparecer, pelo decurso do tempo, eis que esvaziado quanto à sua esfera de abrangência, restrito aos imóveis rurais. A matéria, sem dúvida, interessa a um grande número de proprietários, e de nada tem valido, na prática, a coletânea de adjetivos que lhe são endereçados, como sendo vetusto, esdrúxulo, anacrônico etc. Impõe-se uma solução satisfatória aos tantos proprietários (urbanos e rurais), que não pretendem permanecer sujeitos

a esse regime, e se deparam com um obstáculo legal, que a nosso entender é transponível.

Introduzido em 1890, para se estender persuasivamente e de modo facultativo a todo Brasil, concentrou-se principalmente nos estados do Rio Grande do Sul, Goiás e Minas Gerais. Para se ter uma idéia das profundas raízes, somente no município de Porto Alegre o número de matrículas ultrapassa a casa das 46.000, em tendência altista, ao contrário do que muitos supõem. Originariamente compreendia os imóveis urbanos e rurais. Sobrevindo o Código Civil brasileiro, longas discussões travaram-se em torno da revogação ou não do sistema, eis que consagrada outra modalidade para outorga do título de domínio. Essa discussão somente foi superada com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 1939, que, em seu art. 457, disciplinou o processamento de inscrição, reavivando a matéria, mas restringindo o ingresso futuro somente aos imóveis rurais. Poder-se-ia concluir, então, que as dúvidas estariam dissipadas e que somente os imóveis rurais estariam submetidos ao Regime Torrens, liberados os urbanos. Ocorre que tal dispositivo deve ser conjugado com o art. 3° do Regulamento da Lei Torrens (Dec. 955-A, de 05.11.1890), que mantém a seguinte redação originária: "O imóvel registrado para os efeitos do Dec. 451-B, de 31.05.1890, ficará para sempre sujeito ao regime deste regulamento".

De 1890 a 1939, pois, tanto os imóveis urbanos como os rurais poderiam aderir ao sistema, isso facultativamente, supondo-se que a maior corrida se tenha dado antes da entrada em vigor do Código Civil, à falta de outro sistema. Mas, urbano ou rural, após inscrito, não poderia mais se desligar, considerado perpétuo o liame criado pelo art. 3° do Regulamento. Assim, mesmo os imóveis urbanos inscritos até 1939 continuam vinculados ao sistema, inobstante também o estejam no sistema comum.

Também não é correta a conclusão dos que entendem que o número de imóveis que aderiram ao sistema estaria blindado e restrito, quanto aos urbanos, aos que se inscreveram até 1939. O êxodo rural e outros fatores provocaram as grandes concentrações urbanas, e conseqüente valorização da propriedade imobiliária, passando os imóveis urbanos a se fracionarem,

quer pelos desmembramentos laterais, quer pelas edificações, estimulados os condomínios horizontais. Se o imóvel desmembrado estava filiado ao Sistema Torrens, para cada nova unidade autônoma é promovido novo registro, com nova matrícula e com a expedição do título correspondente, em perfilhação indefinida, e, muitas vezes, talvez na maioria das vezes, contra a vontade do novo proprietário.

Para se ter uma idéia do volume que representa e dos óbvios contratempos, formulou-se um pedido de cancelamento de Registro Torrens, junto à Vara dos Registros Públicos, que incidia sobre dois terrenos que seriam unificados, e que receberiam 1.154 unidades habitacionais autônomas, com a expedição de igual número de novos títulos, em substituição aos dois originários. Então, o número, antes de ser estacionário, tende a se multiplicar, havendo generalizada preocupação no mundo dos negócios, com reflexos na esfera jurídica, face aos entraves existentes. A título de ilustração foram colhidos, junto ao Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, alguns dados, constatando-se que de 1973 para cá são emitidos em média 1.633 novos títulos, anualmente, sem perspectiva de diminuição, incluindo-se nessa cifra a expedição de segundas vias, em percentual de aproximadamente 10% sobre o total. Há uma média, portanto, de seis novas matrículas por dia útil, o que justifica preocupação dos juristas em se dar uma solução àqueles que se pretendem desligar do sistema.

Por menor afeição, então, que se dedique ao Instituto Torrens, é provável que, cedo ou tarde, se deparará com esse obstáculo e que, por dispositivo expresso de lei aparentemente em vigência, se tornou pegajoso e insinuante, acompanhando o imóvel em todos os seus fracionamentos ou instituição de condomínio horizontal, quando o Torrens, desvinculando-se da terra, adere às estruturas metálicas ou de cimento, *ad infinitum*, e na maioria das vezes contra a vontade de a quem, originariamente, deveria socorrer.

Além das despesas pela existência de duplo registro, em ambos os sistemas, com rituais distintos, impõe-se a coincidência dos dados, em ambos os assentos. Com a superveniência da Lei 6.015 são exigidas

minúcias na descrição do imóvel a ser matriculado, o que não ocorria quando da adesão ao Sistema Torrens, vendo-se o proprietário compelido a promover a retificação de um ou outro, vezes judicialmente, visando à coincidência.

Essa gama de dificuldades e os contínuos lamentos motivaram o articulista a promover um estudo em torno da juridicidade e da conveniência de ser mantido o alegado vínculo, tido como perpétuo, e inserido no art. 3° do Regulamento, e que está a infernizar o proprietário de imóvel sujeito a tal regime, sobrevindo a presente contribuição, modesta mas desbravadora, e que por certo será enriquecida por todos quantos se interessam por essa matéria, e, quiçá, de *lege ferenda*.

Antecedentes

Para se ter uma idéia exata do quadro imobiliário brasileiro, à época, impõe-se um breve estudo do sistema imobiliário brasileiro. Pelas Ordenações do Reino (ou Código Filipino, art. 5°, §1°), a propriedade imobiliária transferia-se pela tradição, princípio esse reafirmado pelo Livro 4°, Título 7°, das mesmas Ordenações, e o Alvará de 04.09.1810. Posteriormente adotou-se a tradição ficta, admitindo-se o *constituto possessorio*, o que se fez para propiciar o inter-relacionamento, e ante as necessidades do comércio, já intenso.

A tradição (ficta ou real), todavia, não dava a publicidade a terceiros, não outorgada a segurança para os que emprestavam sob hipoteca, impondo-se a adoção de normas para se dar garantia àquele instituto do crédito, protegendo-se os credores e os adquirentes. João Afonso Borges (*O Registro Torrens no direito brasileiro*) traz a lição de Lafayette, dizendo esse que "o gênio inventivo do legislador criou um novo modo de transferência do domínio e de seus direitos elementares: a transcrição dos títulos de aquisição em registros públicos" (*Direito das coisas*, ed. 1922), sobrevindo a Lei Orçamentária 317, de 21.10.1843, que, para surpresa geral, se restringiu a disciplinar o registro de hipotecas, omitindo-se quanto às transcrições das transmissões, como era esperado.

Como a propriedade imobiliária se valorizava sensivelmente, impunham-se medidas de urgência, sendo editada a Lei Hipotecária de 1864 (Lei 1.237), de grande alcance para a época, mas deixando vazios por não englobar todos os atos translativos da propriedade, excluindo a transcrição dos *atos judiciários* e as transmissões *causa mortis*, além de fazer constar no art. 8°, § 4°, que "*a transcrição não induz a prova do domínio, que fica salvo a quem for*". Esse dispositivo criou grande celeuma, entendendo alguns que a transcrição tinha efeitos *erga tertii*, e não para as partes contratantes, o que era contestado por outros, sustentando que, se o ato registrado possuía efeitos para terceiros, com mais razão deveria produzir para as partes contratantes.

Sobrevem a República, encontrando o sistema imobiliário em grande confusão, além de deficiente, eis que as propriedades estavam desprotegidas, e inexistia um sistema capaz de outorgar a segurança, quer para o adquirente, quer para o credor por hipoteca.

Não descansou o Governo Provisório, através de seu corpo de juristas, em dotar o País de instrumentos legais visando pôr fim às incertezas. E as medidas não tardaram. A 19.01.1890 surge o Dec. 169-A, que substituiu a lei e o regulamento hipotecário; a 24.01.1890 é promulgado o Dec. 181, em torno do casamento civil; a 31.05.1890 é editado o Dec. 451-B, que estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo Sistema Torrens, sendo que a 5 de novembro do mesmo ano surge o Dec. 955-A, regulamentando a Lei Torrens.

Em excelente monografia, Rejane Brasil Filippi ("Registro Torrens – Sua incompatibilidade com o sistema imobiliário instituído pelo Código Civil brasileiro") manifesta que o Governo Republicano tinha em mente equacionar e definir a confusão reinante na situação imobiliária brasileira e Rui Barbosa optara pelo Sistema Torrens, exatamente para atentar à moderna função econômica do domínio do imóvel, tendo o mesmo jurista feito consignar na Exposição de Motivos que a publicidade dos atos era perfeita, além de facilitar a circulação da propriedade, já que o ato de aquisição do imóvel era um "verdadeiro título de crédito transferível por endosso".

Características do novo sistema

Rui Barbosa tinha confiança plena no novo sistema, entendendo-o mais vantajoso que os demais adotados na Europa, dando as razões de sua convicção. A *publicidade*, segundo Rui, era ampla, ao contrário dos demais diplomas legais da época, e a segurança residia no fato de que o imóvel sofria o *prévio expurgo legal*, na esfera judicial. Trazia, pois, o Registro Torrens três características inigualáveis: a *publicidade ampla*; a *mobilização da propriedade por simples endosso* e o *aval legal da boa origem*, pelo prévio expurgo judicial. Também apregoava Rui que o caráter facultativo de seu ingresso tinha o mérito de "não forçar as vontades individuais", aditando que a tendência era de "generalizar-se apenas pela evidência persuasiva das vantagens, gradualmente, facultativamente, espontaneamente" (§ 8° da Exposição de Motivos), e ao fazer a apologia do novo instituto previa sua "invasão crescente nos costumes e nas leis dos povos mais liberais".

Ao tão apregoado liberalismo parecia contrastar a rigidez do vínculo perpétuo imposto no art. 3° do Regulamento, porque, se facultativo o ingresso, por que cogente a permanência? Ao articulista preocuparam sobremaneira as razões que teriam inspirado o imortal jurista ao redigir o art. 3° do Regulamento, obstáculo para futuro desligamento se assim o quisesse o proprietário. Somente volvendo-se a época de sua edição, dentro do quadro imobiliário existente, é que se pode compreender o desiderato do legislador.

O princípio da continuidade

Inexistindo ao final do Império e no alvor da República um sistema imobiliário satisfatório, impunha-se a adoção de normas que fossem duradouras, isso porque repugnam, em matéria imobiliária, constantes mutações e alterações, que geram a incerteza para o adquirente, a instabilidade nas transações e a intranqüilidade junto à comunidade. Afora isso, a grande extensão territorial brasileira não comportava a trasladação de um sistema para outro, pelas óbvias razões, mormente a econômica. Como o Registro Torrens já fora testado com sucesso na Austrália,

sabia Rui que era assaz importante sua longevidade, e, para tanto, indispensável que se mantivesse íntegro.

Rui antevia sua aplicação em todo o território, em acentuada abrangência. A perpetuidade do sistema, com a manutenção de todos os filiados, era fator do sucesso, mantendo-se indefinidamente todos os inscritos, e paulatinamente alcançando os imóveis que ainda não haviam aderido. Compreendeu Rui Barbosa que as alienações se deveriam vincular umas às outras, numa corrente perfeita, em seqüência lógica, sem truncamentos, ligada a transação subseqüente à antecedente, possibilitando a perquirição última, até a boa origem. Essa seriação, esse encadeamento nada mais era do que o *princípio da continuidade*, base lapidar para aquele e qualquer outro regime, entrelaçando as alienações, umas às outras.

A expressão vigorosa – "para sempre" – introduzida no art. 3º do Regulamento, longe de ser uma sanção a quem não pecou, num anátema sinistro e imotivado o que não se coadunava com o espírito liberal de Rui – nada mais passava que a adoção de um princípio indispensável para eficiência do regime e hoje consagrado em todos sistemas imobiliários do orbe.

Não poderia o imortal Rui antever – e esse dom não possuía – que daí a vinte e sete anos outro sistema sobreviria, de caráter obrigatório, mas dinâmico, mais amplo, e principalmente adotando o mesmo princípio (da continuidade), numa redundância sem qualquer utilidade prática para o sistema cuja morte lenta – é verdade – fora decretada. O princípio da continuidade introduzido pelo Regime Torrens foi, pois, absorvido pelo registro comum, tornando-se aquele uma demasia. Ora, se a continuidade dos registros visava manter um vínculo entre as alienações, e passando esse mister a ser desempenhado por outro sistema, é forçoso reconhecer-se que não mais subsistem as causas que motivaram o legislador, aplicável o adágio latino – "*cessante causa, tollitur effectus*". Se a seqüência das alienações constitui a segurança do sistema, essa já está sendo outorgada pelo registro imobiliário comum, perdendo o art. 3º do Regulamento Torrens a razão de sua existência. Só essa razão bastaria

para se autorizar o desligamento do eventual proprietário que o almejasse, amenizado o conteúdo do art. 3° do Regulamento, se outra, também de ordem legal, não existisse. Senão, vejamos.

O Registro Torrens e o Código Civil brasileiro

Com a entrada em vigor do CC, os arts. 859 e 530, I, passaram a disciplinar a titularidade do domínio, adotando-se a transcrição do título junto ao registro imobiliário comum, sem o aproveitamento de qualquer ato registrado junto ao sistema Torrens, silenciando o Código Civil em torno de sua existência. Para esse duelo, só haveria um vencedor, mesmo antes de iniciada a pugna: as normas conflitantes da Lei Torrens estavam automaticamente revogadas, mesmo implicitamente. A titularidade do domínio, sem sombra de dúvidas, tocou ao regime imobiliário comum, daí por que longas discussões se travaram em torno da revogação do Registro Torrens.

Hoje se evidencia que a revogação não foi total, e sim somente nas partes conflitantes. Se ao registro comum competia apontar o proprietário, ao Torrens era dado outorgar a garantia de invulnerabilidade da propriedade. Da sua função substantiva que desempenhava, com a entrada em vigor do Código Civil, passou a qualificar a propriedade, contra eventual desiderato reivindicatório.

Liberado o juízo da Vara dos Registros Públicos da exortação do órgão corregedor, foram endossadas as excelentes razões que inspiraram o autor do referido Parecer (68/77), para, através de dois decisórios, com trânsito em julgado, se entender como renunciável a garantia outorgada pela sujeição do imóvel ao Sistema Torrens, e autorizando o desligamento voluntário.

Critério de conveniência

Concluí, ao ensejo que mesmo contando com mais de século de existência mantinha o Sistema Torrens, no Brasil, suas deficiências de origem por não registráveis as transmissões *causa mortis* e atos judiciários, e no decurso do tempo sofreu mutilações: a não-inscrição de imóveis urbanos, salvantes os já registrados.

No duelo com o registro comum, perdeu a favor desse a função de titular o proprietário, relegado à função de adjetivo qualificador. À crescente demanda na aquisição de terrenos, foi o registro imobiliário comum dotado de legislação dinâmica, permitindo os escritos particulares nos compromissos de compra e venda, ampliada a elasticidade legal através da Lei 649. À política habitacional fomentada pelo SFH, que agilizou e multiplicou as transações, novamente é alterado com profundidade o sistema comum, editada a Lei 6.015 (Lei dos Registros Públicos), adotando sistemática mais consentânea, introduzindo-se um dinamismo elogiável, o que se conseguiu com a adoção de fichas datilografadas junto aos Ofícios dos Registros de Imóveis, em substituição aos vetustos e pesados livros manuscritos.

Finalizei, concluindo.

Assim, a par da legalidade, que entende ser o Torrens apenas uma garantia renunciável; a par da inocuidade do art. 3° do Regulamento, que não tem o alcance que se quer dar, num sadismo legal que inexiste, há a manifesta conveniência, nunca ocultada por juízes, advogados e oficiais dos registros de imóveis, que vêem esse instituto desafiando o tempo, sem qualquer utilidade prática, a ponto de ser cognominado por Afrânio de Carvalho *como "carecedor de auto-suficiência", "sem qualquer atrativo"*. Vazio de essência, é aparentemente forte no tentáculo esdrúxulo e nas peias incômodas que retêm o proprietário às raízes antigas e superadas. Recebe, ainda, a repulsa generalizada e, antes de beneficiar o proprietário, está a lhe acarretar entraves e prejuízos, sem qualquer explicação plausível e sem nenhum proveito.

Diante do contexto atual, não hesitamos em concluir pela possibilidade do desligamento voluntário por parte do proprietário, ficando em aberto a discussão em torno da forma de como se deve operar, parecendo-me que, desde que inequívoca, dispensa maiores solenidades, mas sempre se comprovando que o imóvel já integra o sistema comum, e dês que não haja prejuízo a eventual terceiro interessado, *v.g.*, um credor hipotecário.

Em excelente monografia que recomendamos (*O Registro Torrens no direito brasileiro*, São Paulo, Saraiva, 1960), o professor goiano João Afonso Borges aborda com clareza e precisão o desiderato do legislador, mas ponderou, também com perfeição, que "o excesso de simplicidade gerou a desconfiança", concluindo que as partes abriram mão das tantas facilidades, e preferiam instrumentalizar seus negócios através da escritura pública. Então, o objetivo não foi alcançado, ainda que permitida a oneração e a alienação por simples endosso no próprio título, sem a necessidade da formalização prévia do negócio causal, através de ato notarial.

2. O novo Código Civil e o Registro Torrens

O Código Civil de 2002 silenciou a respeito do Registro Torrens, que foi mantido pela sistemática adotada, pois, quando o legislador quis revogar algum preceito, o fez expressamente (como se vê do art. 2.045, que revogou expressamente o Código Civil anterior, e a primeira parte do Código Comercial).

Como o Registro Torrens não foi instituído pelo Código Civil, consoante vimos acima, mas sim, mediante preceito próprio, datado de 1890, resta, portanto, intacto. Assim, nenhum preceito conflita com sua estrutura e temos duplo registro: um comum e obrigatório; outro, facultativo.

Nem mesmo o sistema de aquisição da propriedade, no qual o registro passou a ser o *modo* de aquisição; a escritura pública, os atos judiciais e os instrumentos particulares explicitados por lei passaram a ser o *título*.

3. Lições do Registro Torrens brasileiro

Flagro a primeira lição do Torrens na adoção da *matrícula*, à semelhança do chamado "fólio real".

Diversamente do que muitos afirmam sobre o Brasil ter copiado o modelo europeu ao adotar a matrícula real mediante a Lei 6.015/73, não nos olvidemos de que já tínhamos – desde 1890 – tal técnica, dentro da premissa básica: um imóvel para cada matrícula; uma matrícula para cada imóvel.

Nada estamos a dever, pois, aos copistas estrangeiros que se ufanam de tal invento.

A segunda constatação advém do princípio da *continuidade*, ao qual se filiou o Registro Torrens brasileiro. O título vencido era recolhido, e o novo estava vinculado ao registro anterior, dele constando referência quanto à origem do imóvel até o fato gerador do título. O Código Civil de 1916 adotou tal prática, instituindo que fosse mencionada, sempre, a transcrição anterior.

Adotou o Torrens o *princípio da territorialidade*, ainda subsistente no Brasil, quer pelos códigos civis que se sucederam, quer pela Lei 6.015/73. Questiona-se sua existência nos moldes adotados, principalmente em face da extensão territorial.

A terceira lição, talvez não percebida por todos, diz respeito à *publicidade*.

Destaco na seqüência o tema, eis que atual.

4. A publicidade do ato registral

A situação jurídica do imóvel submetido ao Regime Torrens se dava pela *apresentação do título*. Ou seja, o proprietário nominado no título figurava como legítimo proprietário, independentemente doutra diligência, mas devia detê-lo.

Foi intenção do legislador republicano adotar um sistema de *endosso*, dando rápida circulação aos negócios translativos, bem assim na instituição de garantia real – a hipoteca –, quando o credor, depois de lançado singelo termo de adoção da garantia, passava a deter o título, com isso retirando-o de circulação.

Assim, a primeira publicidade da propriedade se dava mediante a *ostentação do título. A detenção e a exibição do título* comprovavam a titularidade do domínio ou do crédito imobiliário. A escritura era dispensável, ainda que admitida, quando dispensado o endosso no título. Somente a partir de 1916 ela se tornou obrigatória, como forma de gerar a paz jurídica.

Nada obstava que, por cautela, algum interessado fosse pleitear a *confirmação* junto ao ofício respectivo. Mera faculdade, sem obrigação legal. Dupla publicidade gerando segurança.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, sobreveio o chamado *Regulamento dos Registros Públicos* – Dec. 4.857, de 09.11.1939.

Do exame do citado regulamento, de inspiração de Francisco Campos, em plena ditadura getulista, flagra-se uma preciosa lição jurídica, de alta funcionalidade, lógica, na qual se inspirou a futura Lei dos Registros Públicos, com o aperfeiçoamento dado pelos notários e registradores.

Constata-se a seguinte passagem no texto do Regulamento:

"Art. 19. Os oficiais, bem como as repartições encarregadas dos registros serão obrigados:

1° a passar as certidões requeridas;

2° *a mostrar às partes, sem prejuízo da regularidade do serviço, os livros de registro, dando-lhes, com urbanidade, os esclarecimentos verbais que pedirem.*" (g. n.).

Observe-se a preocupação do legislador ao permitir que o interessado visse o ato registral no qual se fundou, ou se fundaria, futura certidão.

Isso justifica a existência de pequenos arranjos interiores, como pequenas vitrinas, onde o livro era aberto e exibido às partes, sem que pudessem tocá-lo. Mas o direito à "vista", tinha o interessado.

A certeza do registro era manifesta. *A certidão, por si só, estava sob suspeita.*

Mais. O registrador tinha a função social de prestar esclarecimentos, o que permite dizer que os atuais registradores que se isolam do mundo – invisíveis, inacessíveis, calados, quando não mal-humorados – não teriam espaço para conviver.

Indago, outrossim, se algum preceito posterior, em qualquer área, subtraiu o dever de urbanidade e o de prestar esclarecimento às partes.

Já a Lei 6.015 adotou outra técnica, ao estatuir no art. 16, *verbis:*

"Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1º a lavrar certidão do que lhes for requerida;

2º a fornecer às partes as informações solicitadas."

Como se vê, o dever do oficial de exibição do livro ou do registro foi subtraído e substituído pela extração da certidão.

Progresso ou retrocesso?

Tenho que a simples exibição de certidão não terá duração, porque não outorga a segurança jurídica que se está a exigir.

Não se cuida de pôr em dúvida a fé pública registral – que não é dogma –, também porque obra humana.

Os meios artificiais e as técnicas de adulteração que a computação enseja, inclusive com o *scanner*, estão a recomendar o instituto do *confirmatório*.

Serventias poderão ser alvo de montagens com alta técnica. Os selos de autenticação, além da possibilidade de serem furtados (e o são), não são facilmente identificáveis quanto à sua autenticidade pelo público. E ainda, dizem eles respeito mais a atos notariais do que registrais.

As certificações registrais *são fugazes*, exaurindo-se no ato de expedição, o que não bloqueia atos que podem advir um minuto após.

A lei diz que a certidão tem validade (*rectius* – eficácia) de 30 dias, quando, na verdade, pode ser ineficaz no minuto seguinte.

Em conclusão, não há prazo de validade ou de eficácia, daí porque um bloqueio registral se impõe para outorgar a absoluta realização do negócio jurídico.

O instituto da indenização contra o registrador, ainda que direta, somente subsistirá se ele for solvente. A Lei 8.935/94 não exigiu a fiança que vigorava nalguns Estados nem impôs a contratação de seguro, o que é facultativo.

Sinala-se para a criação de um *órgão central* – notarial e registral –

para o qual seriam remetidos os atos regularmente lavrados e onde a parte poderia, sem maiores custos e sem delonga de tempo, constatar a existência do ato certificado.

Pode parecer que estamos apregoando a desconfiança no que tange aos registradores, mas, na verdade, não possuem eles o controle absoluto da regularidade do ato que emitiram – ou que outrem emitiu em seu nome. Muito pelo contrário: sua atividade será cada vez mais prestigiada com o instituto do confirmatório.

No Sistema Torrens, a detenção do título pelo novo adquirente ou credor bloqueava qualquer ato posterior.

O Tribunal de Justiça de nosso Estado adotou a *certidão acautelatória*, quando seria averbada na matrícula, se assim requerido, a expedição de certidão para fins de alienação ou oneração, assim que, quando expedida nova certidão, na qual outro negócio fosse contraditório, o segundo interessado estaria ciente de que já fora expedida certidão para determinado fim, arcando, conscientemente, com os riscos. Por suposto que tal inscrição não pode obstar qualquer ato. Todavia, há um início de prova alertando os interessados.

O mesmo não ocorre com o atual sistema.

5. A presunção absoluta de validade e eficácia

O Registro Torrens brasileiro torna inatacável o título, em sua origem. A presunção é *juris et de jure*, diferentemente do que ocorre atualmente no Brasil, segundo o Código Civil, que adota a presunção relativa do ato, ou seja, *juris tantum*.

Apregoamos que um valor mais alto está a exigir mudança em tal preceito que, de regra, atinge as pessoas humildes e que estão indefesas.

Poder-se-ia iniciar com as transações massivas – loteamentos, incorporações imobiliárias, condomínios especiais etc. –, desde que as partes não possuam conhecimentos nem condições de promover a busca da boa origem. O Sistema Torrens criou um chamado *fundo*, advindo de con-

tribuição quando da expedição de novo título, o que equivale a um verdadeiro *seguro*.

O sistema de certificação adotado pelo legislador e a *cópia da matrícula*, ainda que atualizada, não geram a certeza da situação jurídica da coisa como lançado.

O chamado *bloqueio registral* com reserva de prioridade ou a *não-aceitação de ato contraditório dentro de um prazo razoável a partir da expedição de certidões* poderão gerar um quadro de confiabilidade.

Não se trata, repito, de atingir a confiabilidade nos registradores, mas pura e simplesmente de reverter o quadro *da falta de segurança que o sistema atual enseja*.

Devemos modificar a grande fissura existente, sob pena de gradativamente haver perda da confiança no sistema registral.

6. Um fundo em homenagem à segurança jurídica

Não conheço a história do seguro no Brasil. Sempre demonstrei verdadeira aversão ao assunto, uma vez que entendo ter ele sido instituído para as seguradoras e não para os segurados.

No setor imobiliário, relembro um valioso precedente quando da introdução do seguro, com muita propriedade, pelo Sistema Financeiro de Habitação, SFH. Tal instituto estava vinculado ao negócio jurídico e protegia contra futuras avarias o imóvel conjugado com seguro de vida à pessoa do adquirente-mutuário.

Seria de grande valia, para a perfectibilização da presunção absoluta de validade, a adoção de um seguro, correspondente à contribuição ao fundo do Sistema Torrens, com a finalidade de indenizar eventual prejudicado fosse. Prevalece a titularidade atual, mas indeniza-se o lesado. Com isso, valoriza-se o sistema, em homenagem à segurança jurídica, e não se acarreta nenhuma injustiça a terceiros.

Lembre-se: o que deve alimentar o sistema jurídico, e como decorrência rechear as decisões judiciais, é o elemento *justiça*.

As Cortes são de justiça e não de segurança jurídica. Tal elemento só pode subsistir nos estritos espaços previstos no sistema, porque necessário para estabilidade do direito.

Se é verdade que o *direito adquirido* existe como elemento de estabilidade, também é verdade que ele é eminentemente necessário, ainda que com distorções legais.

Um direito inseguro é um direito injusto, diz um brocardo alemão.

Mas a segurança jurídica não pode consagrar a injustiça. Situa-se ela nos três institutos constitucionais, na prescrição, preclusão, decadência ou em valores mais altos quando tornam prejudicado um contendor judicial.

Sendo o direito ciência valorativa, deve-se ter como referencial a *justiça*, cuja centelha Deus colocou reconditamente em nossos corações.

Não sejamos tão positivistas ou tecnocratas a ponto de violentar nossos sentimentos originais que se fundam no amor, na solidariedade, no convívio pacífico, na honestidade, nas práticas cristãs, tudo para tornar a segurança jurídica como *granus salis* das relações sociais. A eqüidade há que grassar nos episódios jurídicos da vida.

Um seguro de cunho social não oneraria a sociedade como que se imposto fosse para diluir-se perante todos, mas sim recairia somente sobre o interessado.

As transações se multiplicariam, os registradores ficariam mais confiantes e confortáveis em seu mister e não haveria lesados.

7. Matrícula depurada

Outra circunstância relevante no Sistema Torrens brasileiro é a de que, expedido novo título – e isso ocorre após cada transação –, somente há referência ao título anterior no qual se fundou, sem mencionar ônus já cancelados ou regressões superadas de difícil leitura, como ocorre com a matrícula brasileira.

Aliás, já se fala em saneamento da matrícula, o que dependeria de lei.

Se a matrícula foi adotada para ser acessível ao leigo, que num simples relance de olhos flagraria toda a situação jurídica da coisa, na verdade não o é, pois vezes se apresenta com dezenas ou centenas de folhas para demonstrar o histórico, até sua origem primeira.

É verdade que a certidão de ônus e ações repersecutórias deve se fundar na matrícula e, em outro eventual ato constante do livro protocolo, mas ainda pendente de registro, tendo, pois, certificação mais ampla que a matrícula. Mas também é verdade que tal certificação não obsta o acesso de ato contraditório nos segundos que se seguem à expedição da certidão.

Todavia, como já se disse, o reprografado e o certificado se exaurem no momento da expedição do ato.

A Argentina adota sistema no qual o notário deve intermediar o futuro ato registral, recebendo notícia da real e atual situação do imóvel, valendo por determinado período. Igualmente, no mesmo ato se certifica a capacidade civil do titular do direito objeto de futura transação, cobrindo duas áreas que devem ser investigadas quando da realização de atos translativos da propriedade.

8. Conclusões

a) Não pretendo reavivar um sistema cuja funcionalidade não resiste aos tempos modernos. Invoco sim as idéias centrais que orientaram, por pequeno período, as transações imobiliárias, atentando ao seu tempo.

b) O atual sistema – muitas vezes lento e sabidamente inseguro – não mais satisfaz a exigência social, devendo ser repensado, a se iniciar pela própria escrituração da matrícula (Livro 2), indo até a expedição de certidões. O princípio da *territorialidade* deve ser repensado; a *presunção relativa de validade*, igualmente, com a instituição de um fundo capaz de indenizar os lesados. Um seguro, enfim.

c) Da mesma forma, *criação de novos ofícios*, com a criação de novos municípios ou a pretexto de melhor distribuição de ganhos, está a sacrificar a população.

d) Se o Sistema Torrens dispensava a escritura pública, isso ocorria em tempos em que a fraude não campeava, como pode ocorrer nesse terreno fértil. A função notarial deve ser prestigiada.

e) O legislador, seguidamente, dispensa a forma solene de *atos de autenticação*, chegando a deferi-los aos advogados, tudo a pretexto de barateamento e utilização. Esse mesmo legislador há que valorar a grande função notarial, para pôr a salvo das falsificações os atos jurídicos. Daí a necessidade da adoção do *instituto confirmatório*, que permitirá o conhecimento da existência ou não de eventual ato notarial e registral. Tudo segundo a técnica moderna.

f) O ensino jurídico, finalmente, despertou para a importância da atividade e diversas faculdades já introduziram a *cadeira de direito notarial e registral*, tudo com o tempero dos concursos de ingresso. A criação de uma *consciência registral* está a ocorrer, tudo em homenagem à *segurança jurídica das transações imobiliárias*.

g) A democratização das repartições registrais, com orientação às partes, há que vingar, transformando-se em porto seguro para quem almeja tranqüilidade.

h) As exigências muitas vezes descabidas do registrador, tudo aliado ao vezo do legislador de truncar os registros a pretexto de fiscalização dos figurantes numa relação imobiliária, geraram uma categoria de proprietários, os chamados *informais*, sem acesso ao registro imobiliário. Isso motivou movimentos nacionais objetivando a regularização fundiária, com vantagens para todos, menos para os que vivem na clandestinidade.

O maior anseio de um casal é ter sua casa própria, seu lar. Isso deve ser alcançado, mesmo com sacrifício a alguns tabus.

Observe-se o instituto do *bem de família*, no qual um valor mais alto se sobrepôs aos credores, muitos sacrificados. Prestigiou-se a necessidade de não haver o desapossamento dos bens que servem a entidade familiar por eventual débito.

i) A estrutura registral está a serviço de enormes valores sociais, dos quais o ramo de direito possui mais afinidade com a verdadeira cidadania,

devendo seus profissionais ser extremamente vocacionados e devotados ao bem estar comum, como ocorre com a sacrificada categoria dos registradores civis das pessoas naturais, vítimas de demagogos políticos.

j) Se é verdade que os registradores imobiliários já prestaram relevantes serviços à causa social, também é verdade que há precioso espaço para demonstrarem que, como instituição da comunidade, são mais eficientes do que os demais serviços públicos em virtude da burocracia que os emperra. Ademais, os bons serviços notarial e registral se exaurem em si mesmos, sem a pretensão eleitoreira de verem transformada sua atividade num desaguador de votos para assunção da função pública. A salvo de tais matizes, no trabalho silencioso de suas oficinas, registradores são a segurança de que o instituto da propriedade tem nos ofícios o sacrário de um bem jurídico que a pessoa humana almeja e que a Constituição tutela.

k) Nesse particular, Gilberto Valente da Silva deve estar com a alma leve. Quer nos conhecidos e insubstituíveis pinga-fogos, quer na elaboração de inesquecíveis peças jurídicas registrais que integram, necessariamente, a doutrina registral. Fez da atividade um sacerdócio em razão do qual é merecedor do reconhecimento público graças ao seu ingente e despretensioso trabalho. Os registros públicos brasileiros não estariam no estágio atual se não fosse Gilberto, a quem envio afetuoso abraço gaúcho e colorado.

Muito obrigado por tudo, Gilberto.

Bibliografia

BORGES, João Afonso. *O Registro Torrens no direito brasileiro.* São Paulo: Saraiva, 1960.

LOPES, Américo e Cícero. *Comentários, notas e formulários sobre o Registro Torrens*. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1923.

NOÇÕES INTRODUTÓRIAS SOBRE A PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO*

FREDERICO HENRIQUE VIEGAS DE LIMA

* *A personalidade jurídica dos condomínios edilícios* é o tema da investigação de pós-doutoramento que iniciamos em julho de 2003 na Universidad de Valladolid – Espanha, contando com auxílio do Professor Doutor Vicente Guilarte Gutierrez, Catedrático de Derecho Civil e do Colégio de Registradores de la Propriedad y Mercantiles de España. Também, acrescida das investigações que estamos realizando, dentro do programa *Sócrates* das universidades européias, no Departament de Droit Privé e de Droit Civil da Faculté de Droit de da Université de Genève-Suíça, com o auxílio dos Professores Doutores Benedict Föex e Margaretta Baddeley. Esperamos finalizar a investigação até a primavera européia do próximo ano.

SUMÁRIO

1. Introdução – 2. Origens – 3. Terminologia – 4. O conceito de condomínio edilício – 5. A colocação do tema: 5.1 A personificação do direito privado e, conseqüentemente, do direito de propriedade; 5.2 A personalidade jurídica do condomínio – 6. (In)conclusões – Dois pontos de partida para investigação.

A homenagem que não gostaríamos de prestar

O convite feito pelo Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, para que participássemos deste livro nos lisonjeou, mas, infelizmente, não nos agradou. Explicamos. É muito difícil para nós termos deixado de privar da convivência de Gilberto Valente da Silva, "o pouca sombra" (e ele sabe por quê). Mestre inigualável do direito imobiliário registral e, no país, seu maior prático. Seja nas profundas discussões acadêmicas, seja nas respostas mais simples para registradores dos mais longínquos rincões de nosso território que necessitavam de soluções realistas ao questionamento cotidiano.

Convivemos, por mais de duas décadas, no Brasil e no exterior, muitas vezes dividindo o mesmo quarto de hotel – para baratear os custos das viagens e podermos aprender mais com sua sabedoria. Gilberto, embora muitas vezes sem se aperceber, tinha presente Maquiavel: "Não há nada que torne um príncipe tão estimado como concluir com êxito grandes e magnânimas empresas e dar exemplos dignos de ficarem na memória" (*O Príncipe* – Como deve proceder o príncipe para conquistar a estima).

Hoje, o vazio.

Resta-nos recordar seus ensinamentos e suas irrepreensíveis atuações éticas no sentido mais puro. "A conduta que precisa ser justificada é a que não está conforme as regras" (Norberto Bobbio, *Elogio da serenidade*, São Paulo, Unesp, 2002).

Foi-se o Mestre, ficam suas lições.

1. Introdução

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, os condomínios em edificações ou propriedade horizontal passaram a ser disciplinados nos seus arts. 1.331 a 1.358.

Outrora vigorava a Lei 4.591/64, cujo anteprojeto foi obra do Prof. Caio Mário da Silva Pereira, que continha duas partes totalmente distintas e com finalidades específicas também totalmente diversas. Por um lado, a lei tratava dos condomínios em edifícios. Por outro, das incorporações imobiliárias. Essa legislação, como aponta a maciça doutrina, poderia ser separada, dada a distinta finalidade perseguida por ambos institutos jurídicos.

Certo é pois que, ao disciplinar o Código Civil de 2002 acerca dos condomínios edilícios – denominação imprópria como veremos a seguir –, revogou, tacitamente, toda a parte primeira da Lei 4.591/64, que dispunha sobre essa forma especial de propriedade, contida nos arts. 1° a 27 desse diploma legal, que continua vigorando exclusivamente para regulamentar as incorporações imobiliárias.[1]

---

[1] Neste sentido, após o advento do Código Civil, veja-se: Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de direito civil, Direitos reais*, vol. IV, 18ª ed., por Carlos Edson do Rego Monteiro Filho, Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 185 *et seq.*; Marco Aurélio Segadas Viana, *Comentários ao novo Código Civil*, vol. XVI., org. por Sálvio de Figueiredo Teixeira, Rio de Janeiro: Forense: 2003, p. 370 *et seq.*; Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Motta Ramos Marques, *O condomínio edilício no novo Código Civil*, São Paulo: Saraiva, 2004, p. 4 *et seq.*; Álvaro Villaça Azevedo, "O condomínio", in *O novo Código Civil – Estudos em homenagem ao Prof. Miguel Reale*, coord. Domingos Franciulli Netto, Gilmar Ferreira Mendes e Ives Gandra Martins Filho, São Paulo: LTR, 2003, p. 1.025. Admitindo a revogação, embora em sentido menos crítico, Luiz Edson Fachin, *Comentários ao Código Civil*, vol. 15, org. Antônio Junqueira de Azevedo, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 226 *et seq.;* Sílvio Rodrigues, *Direito civil, Direitos reais*, vol. 5, 28ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003, p. 206 *et seq.*; Silvio Sálvio Venosa, *Código Civil comentado*, vol. XII, coord. Álvaro Villaça Azevedo, São Paulo: Atlas, 2003, p. 448 *et seq.;* Maria Helena Diniz, *Código Civil anotado*, 9ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003, p. 875; César Fiúza, *Novo direito civil, Curso completo*, 7ª ed., Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 694; João Batista Lopes, *Condomínio*, 8ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 24; Arnaldo Rizzardo, *Direito das coisas*, Rio de Janeiro: Forense: 2004, p. 619.

Portanto, e à semelhança de outros países como Itália, Suíça e Portugal, deve-se recorrer ao Código Civil de 2002 para quaisquer questões que digam respeito ao condomínio edilício, não mais sendo possível a aplicação da Lei 4.591/64, para essa matéria.

O presente estudo busca, a partir da interpretação do art. 1.331 do CC, lançar algumas indagações a respeito da necessidade, imperiosa, de uma personalidade jurídica para os condomínios edilícios, uma vez que o legislador, seguindo os textos anteriores e parte da doutrina estrangeira, deixou de regulamentá-la, fazendo com que esses entes, perfeitamente personalizados, possam ser sujeitos de direito em sua plenitude. Constituindo bem mais uma categoria híbrida que, nos dias atuais, é inadmissível.

2. Origens

A propriedade superposta em planos horizontais não recebeu regulamentação em outras épocas da História. Desde os tempos de Roma, as pessoas habitavam casas térreas ou assobradadas, podendo existir casas geminadas ou um condomínio sobre o terreno. Mas nem por isso havia, do ponto de vista jurídico, a divisão de propriedades superpostas, porque a propriedade do solo era imedida, projetando-se desde o céu até o inferno – *usque ad coelum et usque ad inferos*, bem como era extremamente rígido o princípio de acessão, conhecido como *superficies solo cedit*.

Pietro Bonfanti narra que, em Roma "são imóveis os terrenos ou os prédios que se dividem em urbanos e rurais, isto é, edifícios (*aedes*) e terrenos; móveis são outra coisa (*mobilia et moventia*). Esta distinção era quase estranha ao Direito clássico".[2]

[2] BONFANTI, Pietro. *Instituciones de derecho romano* [Trad. Española por Luis Bacci e Andres Larissa], 5ª ed., 2ª reimpressão, Madrid: Reus, 2002, p. 248-249. "Son inmuebles los fundos o prédios que se dividem en urbanos y rústicos, esto es, edificios (*aedes*) y terrenos; muebles son otra cosa (*mobilia et moventia*) Dicha distinción era casi estraña al Derecho clásico."

De igual maneira, José Carlos Moreira Alves ensina que os condomínios comuns surgiram no período pré-clássico sob a forma de *consortium inter fratres*, ou seja, a comunhão universal de bens entre os *filii familias*, forma existente após a morte do *pater familias*. Para ele, no Direito clássico é que se passou a entender o condomínio como uma pluralidade de propriedades por quotas ideais.[3]

De sua parte, Cunha Gonçalves indica a venda de uma fração ideal autônoma há cerca de cinco mil anos na cidade da Babilônia.[4]

Segundo Gabriel Marty e Pierre Raynaud, essa forma de propriedade para os historiadores possui traços de existência no direito caldeu e no Código de Hamurabi, cuja existência controvertida está no direito romano, muito embora no Baixo Império sejam encontrados registros de sua existência na bacia oriental do Mediterrâneo utilizada pelo antigo direito costumeiro francês.[5]

Os autores aludem que na Idade Média, quando as superfícies das vilas eram limitadas em virtude das fortificações, essa forma de propriedade foi amplamente utilizada para a reconstrução das mesmas, principalmente por causa dos incêndios, como é o caso de Rennes, em 1720. Igualmente, na época da edição do *Code Civil*, a "copropriété par appartements" era comum em Rennes, Grenoble e Lyon, cada uma tendo um motivo diferente para sua utilização.[6] Apesar disso, o *Code Civil* não adotou essa modalidade de propriedade, voltando aos conceitos do Direito romano clássico.

---

[3] MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*, vol. I, 5ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1983, p. 354-355.

[4] CUNHA GONÇALVES, *Da propriedade horizontal ou por andares*, p. 9.

[5] MARTY, Gabriel et RAYNAUD, Pierre. *Droit civil, Les biens*, 2ª éd., Paris: Sirey, 1980, p. 294. WEILL, Alex; TERRÉ, François e SIMLER, Paul. *Droit civil, Les biens*, 4ª ed., Paris: Dalloz, 1992, p. 384, apontam que as explicações para a utilização desta forma de propriedade são as mais diversas: Em Genoble em virtude da topografia, enquanto que em Rennes por causa do gigantesco incêndio de 1720.

[6] MARTY e RAYNAUD, *op. cit.*, p. cit.

Igual silêncio ocorre na Alemanha, quando um dos princípios primordiais era não permitir a constituição de direitos separados sobre as partes integrantes essenciais de uma coisa, e considerava-se a edificação como parte integrante essencial do prédio. Contudo, existem registros da utilização dessa forma de propriedade em regiões do Império, como a Baviera e Wurttemerg, que foi tolerado, como bem aponta J. Hedemann, não como uma divisão perpétua, mas limitada a aproximadamente 99 anos.

A proliferação de moradia em condomínios divididos em planos horizontais é modalidade recente, surgiu a partir do século XIX, quando as pessoas passaram a residir nas cidades, acarretando, conseqüentemente, o seu crescimento.

As codificações do século XIX não abordavam frontalmente essa espécie de propriedade. Inexistia a regulamentação específica da matéria, porquanto a grande maioria dos códigos civis repetia a regra do direito romano. Mesmo assim é possível encontrar referência no tocante à taxação dessa forma de propriedade dividida, impondo o fracionamento dos tributos entre os proprietários.

Em alguns países, como na Itália, a primeira noção de uma edificação dividida em planos horizontais adotou a teoria do direito de superfície como indispensável para justificar o surgimento dessa nova modalidade de propriedade. Para explicar o fenômeno, no âmbito de *Códice Civile*, de 1865, Salis ensina. "É sabido que pelo princípio de acessão (arts. 443, 446, 448, do CC de 1865 e o art. 934, do vigente), tudo que se constrói sobre o solo deve-se considerar de propriedade exclusiva do proprietário do terreno, ainda que se tenha construído por terceiros com materiais alheios. Tal presunção pode ser destruída mediante um título, que resulte que o terceiro adquiriu do proprietário do terreno a propriedade separada da construção ali existente, ou bem o direito de fazer uma nova: nele, o proprietário do terreno e o das construções serão pessoas distintas; o limite entre as duas coisas superpostas (construção e terreno) e a propriedade estará assinalado por um plano

horizontal (a superfície do terreno) e a propriedade separada da construção se conceituará como superficiária, a fim de distingui-la daquela outra forma de propriedade, que surge com a construção em virtude da acessão (artigo citado), e que tem por objeto o terreno com tudo que existia edificado."[7]

O início da vida em edificações com mais de dois pavimentos em planos horizontais surge a partir de 1820, no início da industrialização européia, com formação de núcleos urbanos – os *coketowns*.[8] Concentrada a população nas cidades, elevou-se o preço dos imóveis urbanos de forma a permitir a utilização da propriedade horizontal como maneira de baratear a habitação.

---

[7] *El condominio en los edificios*, p. 8. "Es sabido que por el principio de accesión (artículos 443, 446, 448 del Código civil de 1865, y el articulo 934 del vigente), todo lo que se construye sobre el suelo debe considerarse de propiedad exclusiva del propietario del terreno, aunque se haya construido por terceros con materiales ajenos. Tal presunción puede ser destruida mediante un titulo, del que resulte que el tercero ha adquirido del propietario del terreno la propiedad separada de la construcción allí ya existente, o bien el derecho de hacer una nueva: en él , el propietario del terreno y el de la construcción serán personas distintas; el limite entre las dos cosas superpuestas (construcción y terreno) estará señalado por un plano horizontal (la superficie del terreno) y la propiedad separada de la construcción se conceptuará como superficiaria, a fin de distinguirla de aquella otra forma de propiedad, que surge con la construcción en virtud de la accesión (articulo citado), y que tiene por objeto el terreno con todo que exista edificado."

[8] O sociólogo Lewis Mumford, ao fazer a análise desta forma de criação das cidades, aponta o crescimento desordenado das mesmas, no estilo "a que Dickens, em 'tempos difíceis', chamou *Coketown*. Em grau maior ou menor, todas as cidades do mundo ocidental foram marcadas com as características típicas de *Coketown*. O industrialismo, a principal força criadora do século XIX, produziu o mais degradado ambiente urbano que o mundo jamais vira; na verdade, até mesmo os bairros das classes dominantes eram imundos e congestionados", in *A cidade na história – Suas origens, transformações e perspectivas*, São Paulo: Martins Fontes/Ed. Universidade de Brasília, 1982, p. 484. *Coketown*, segundo nota do tradutor, significa "carbonópolis". O conceito já tinha sido desenhado pelo autor em sua principal obra, quando atribuía que a vida nas *Coketowns* era caracterizada por "spoiled and adulterated foods, its shoddy clothes, its jerrybuit houses", in *Techinics and civilization*, With a new introduction, New York: Hartcout Brace Janovich, 1962, p. 203.

O incremento dessa espécie de propriedade ocorre no século XX, principalmente após a Segunda Guerra, quando, na Europa, diminuiu sensivelmente o número de moradias. A esse fator, deve-se visualizar, também, o crescente direito dos locatários em face do locador, provocando fuga em massa de capitais para outro tipo de investimento. Por outro lado, os locatários procuravam estabelecer uma nova maneira de evitar o pagamento de aluguéis.[9]

Entretanto, é no *Code Civil Suisse*, de 10.12.1907, que a propriedade horizontal é pela primeira vez codificada, mas foi posteriormente abolida, para ressurgir com a Lei de 19.12.1963, que modificou o art. 712 do Texto Civil, introduzindo "la propriété par étages", em vigor desde 01.01.1965.

Modernamente, com o advento na Itália do *Codice Civile*, de 1942, as noções tradicionais foram abandonadas. Para Comporti, o fenômeno do condomínio é decorrente da grande evolução experimentada nos subseqüentes anos de 1980, como conseqüência direta do urbanismo, com a concentração da população nos grandes centros urbanos, derivado da revolução industrial e do declínio da economia agrária. Assim, a construção dos grandes edifícios divididos por planos horizontais e os apartamentos de propriedade individual ocasionaram a atribuição de uma propriedade exclusiva individual. Nos apartamentos co-existem uma área de propriedade individual e outra, tida como coletiva, que constitui uma indivisão forçosa, inseparável da propriedade exclusiva. Conclui o autor que os condomínios possuem uma importância social, sendo uma faceta do direito fundamental da pessoa humana em seu grupo social.

---

[9] De sua parte, Adam Smith aponta que a renda imobiliária é a mais inerte que pode existir. Não há troca de riquezas. O aluguel é pago com outra fonte de renda distinta: "A renda das casas é paga para a utilização de um objeto improdutivo. Nem a casa nem seu terreno onde se construiu produzem qualquer coisa. A pessoa que paga a renda das casas deve, portanto, retirá-la de uma outra fonte de crédito, distinta e independente deste objecto", in *Inquérito sobre a natureza e as causas da riqueza das nações*, vol II, 2ª ed., Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1989, p. 513.

"O condomínio é sempre um assunto de grande importância social e se torna favorita como uma criação, para vir ao encontro à exigência da população à habitação (considerada, segundo recente concessão, como um direito fundamental da pessoa). O condomínio é sem dúvida alguma uma espessa fonte de freqüente discórdia pela tendência ao conflito que se trava entre a sociedade atual evidenciada em seu grupo social."[10]

Já no Direito português, a propriedade horizontal aparece no Código Civil de 1968, notadamente em seus arts. 1.414 e seguintes, com a atual redação impressa pelos Decretos-leis 267 e 268, de 25.10.1994.

Finalmente, na Espanha, onde primitivamente o Código Civil desconhecia essa forma de propriedade por nítida influência do *Code Civil*, a *propriedad horizontal* surge com a edição da Lei 49, de 21.07.1960.

No Direito brasileiro, a evolução é semelhante. Aparecem incipientes manifestações legislativas acerca do tema encontradas nas Ordenações Filipinas, Livro 1, Título 68, § 34,[11] em que fazia a previsão de casa pertencer a dois senhorios, cabendo a um deles o sobrado e ao outro o

---

[10] COMPORTI, Mario. "Condominio negli edifici", em *Istituzioni di diritto privato:* a cura de Mario Bessone, Torino: G. Giappichelli Editore, 1995, p. 392 *et seq*. "Il condomínio há sempre più assunto uma grande importanza sociale e ne è esta favorita con speciale agevolazioni la creazione, per venire incontro alla esigenza della popolazioni alla abitazione (considerata, secondo recenti concezioni, como diritto fondamentale della persona). Il condominio è peralto spesso fonti di frequenti discordie per quella tendenza alla conflituallità che purtroppo la società contemporanea evidenza nei suoi gruppi sociali."

[11] "E se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sótão, de outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquelle, cujo for o sótão, ou logea, nem outro edifício algum" – *Ordenações Filipinas*, Livro 1, Fund. Calouste Gulbenkian, fac-símile da edição de 1870, Lisboa, 1985.

sótão. Regra semelhante é prevista nas Consolidações das Leis Civis, de Teixeira de Freitas, em seu art. 946.[12]

O panorama mundial vai se refletir em nosso país, muito embora o Código Civil de 1916 fosse silente sobre a propriedade horizontal, seguindo de perto a antiga tradição européia, quer seja francesa ou alemã.

A primeira manifestação legislativa aparece com o Dec.-lei 5.481, de 25.06.1928, posteriormente alterado pelo Dec.-lei 5.234, de 08.02.1943, e pela Lei 285, de 05.06.1948. Uma lei orgânica a respeito dos condomínios edilícios em sua moderna concepção só alcançamos com a edição da Lei 4.591, de 31.12.1964, que, na matéria, esteve em vigor até o advento do Código Civil de 2002.

3. Terminologia

Realizando uma análise sobre os condomínios edilícios, quer em nosso país, quer no Direito estrangeiro, primeiramente salta aos olhos a multiplicidade de denominações do instituto, em virtude dos diversos momentos e das diferentes formas de surgimento dos condomínios em edifícios, bem como das diversas teorias que buscam justificar o aparecimento dessa nova forma de propriedade.

Na Itália, popularizou-se a expressão *condomínio negli edifici*, cunhada, dentre outros, por Lino Salis em suas obras de referência. Em Portugal, a expressão "propriedade horizontal" teve acolhida derivada da concepção de propriedade dividida em planos horizontais. O mesmo fenômeno ocorre na Espanha – muito embora essa forma de propriedade não esteja disposta no Código Civil, mas em legislação especial, denominada *propriedad horizontal*, pelos mesmos motivos antes referidos. Na França, também por disposição em legislação específica, é denomi-

[12] "Se uma casa fôr de dois dônos, pertencendo à um as lojas, e ao outro o sobrado, não pôde o dono do sobrado fazêr janella, ou outra obra sobre o portal das lojas" – *Consolidação das leis civis*, 3ª ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1876.

nada *copropriété des immeubles bâtis* ou *copropiréte par apparttements*, como preferem Gabriel Marty e Pierre Raynaud. Na Alemanha é conhecida como *propriedad de la vivienda ou propriedad parcial*, e, na Suíça, como *propriété par étages*.[13]

Na introdução deste trabalho, referimo-nos a essa forma de propriedade como propriedade dividida em planos horizontais. A denominação é originária dos países europeus, mas nunca foi amplamente aceita no Brasil, onde se convencionou chamá-la de condomínio em edifícios.[14] Por questão de uniformidade, foi a denominação de que se valeu a Lei 4.591/64.

---

[13] SALIS, Lino. *Il condomínio negli edifici*, Torino: Unione Tipografico Editrice Torinense, 1950; "Il comdominio negli edifici", em *Trattato de diritto civile italiano*, de Filippo Vasalli, vol. V, III, Torino, Unione Tipografico Editrice Torinense, 1956; *El condominio en los edificios* [Trad. Española por Juan Fuentes Lojo], Barcelona, Librería Bosch, 1968; Mario Comporti, "Condominio negli edifici", em *Istituzioni di diritto privato*, a cura di Mario Bessone, Torino, G. Giappichelli Editore, 1995, p. 392 *et seq.*; Alberto Trabucchi, *Istituzioni di diritto civile*, 36ª edizione, Padova: Casa Editrice Dott. Antonio Milani, 1995, p. 432 *et seq.*; Mario Trimarchi, "I beni" e "Multiproprietà", en *Trattatto di Diritto Privato*, direto da Mario Bessone, *Il Diritto Privato Dell'Unione Europea*, a cura di Antonio Tizzano, Tomo I, Torino: G. Giappichelli Editore, 2000, p. 245; Emilio Vito Napoli, "Il condominio negli edifici", em *Enciclopedia Collana Diretta*, da Paolo Cendon, Padova, Casa Editrice Dott. Antonio Milani, 2000, p. 7 *et seq.*; Jean Carbonnier, *Droit civil, Les biens*, Tome 3, 15ª ed., Paris, PUF- Press Universitaires de France, 1992, p. 175; Gabriel Marty e Pierre Raynaud, *Droit civil, Les sûretés. La publicité foncière*. 2ª ed., Paris, Sirey, 1987, p. 105; Léon Mazeaud, et François Chabas, *Leçons de Droit Civil*, tome II, Deuxiéme volume, *Biens, Droit de propriete et son demembrement*, 6e. éd., Paris, Montechrestien, 1984; Christian Larroumet, *Droit civil*, Tome II, *Les Biens*, Droit Reéls Principaux, Economia, Paris, 1985; Francisco Pires de Lima e João de Matos Antunes Varela, *Código Civil anotado*, vol. I, p. 388, nota 1 ao art. 413; Francisco Rodrigues Pardal e Manuel Baptista Fonseca, *Da propriedade horizontal no Código Civil e legislação complementar*, 4ª ed., revisada e ampliada, Coimbra, Coimbra Ed., 1986; M. Battle Vázques, *La propiedad de casas por pisos*, 5ª ed., Alcoy, Marfil, 1967; Antonio Ventura-Traveset, *Derecho de propiedad horizontal*, 6ª ed., Barcelona, Libreria Bosch, 2000; Michel Hottelier e Bénédict Föex, *La propriété par étages: fondement théoriques et questions pratiques*, Gèneve, Helbing & Lichtenhahn, 2003; Caio Mário da Silva Pereira, *Condomínios e incorporações*, 5ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1985; Marco Aurélio Segadas Viana, *Propriedade horizontal, utilização de garagem em edifício residencial. Garagem como coisa comum. Poder de disposição. Restrição legal e convencional*, Belo Horizonte, Del Rey, 1990; Luis Adolpho Nardy, "Incorporações e condomínio", in *RT* 36/26; João Batista Lopes, *Condomínio*, cit.

[14] Muito embora, com anterioridade à Lei 4.591/64, Caio Mário da Silva Pereira tenha editado a monografia *Propriedade horizontal*, Rio de Janeiro, Forense, 1961. O au-

Contudo e sem uma explicação mais lógica para uma mudança, o Código Civil de 2002, novamente, resolve modificar a terminologia para denominá-la "condomínio edilício". Nomenclatura que passou a receber inúmeras críticas.

O Prof. Caio Mário da Silva Pereira assim se manifesta. "O Código Civil de 2002 trata do condomínio especial dos edifícios coletivos nos arts. 1.331 a 1.358, sob o título de 'Do Condomínio Edilício', denominação que criticamos durante toda a fase de elaboração do Projeto de Código, sem sucesso. Cabe o registro, aliás, que esta forma de condomínio sempre recebeu denominações as mais variadas: 'propriedade horizontal' (por se ter originado da divisão dos prédios por planos horizontais, expressão, aliás, que granjeou muito da preferência dos autores ibero-americanos); 'condomínio especial'; condomínio de edifícios divididos por 'planos horizontais' e co-propriedade de prédios de apartamentos, entre muitas outras."[15]

---

tor, ao justificar a eleição deste nome, realiza uma completa investigação acerca do mesmo – p. 41 *et seq.* Eduardo Espínola a denominou de "condomínio de edifícios com apartamentos autônomos", (Cf., *Posse. Propriedade, compropriedade ou condomínio. Direitos autorais* [atualizado por Ricardo Gama], Campinas: Bookseller, 2002, p. 427). Convém ressaltar que só nos utilizamos dos pensamentos originais de seu autor, em 1956, desconsiderando as atualizações.

[15] Cfr. *Instituições de direito civil*, cit., p. 185. No mesmo sentido, Venosa critica a denominação, preferindo a terminologia "propriedade horizontal" que "vinha se consagrando no país e no estrangeiro..., embora não isenta também de críticas, pois nem sempre esse condomínio rege apenas propriedades em edifícios, com planos horizontais superpostos (a denominação refere-se a este fenômeno). Esta última é também a denominação consagrada na Espanha, Portugal e Argentina." *Op. cit.*, p. 449. Assim, também, Viana, que entende que a expressão "condomínio edilício" não é a mais usual. *Comentários ao novo Código Civil*, cit., p. 371. Fiúza é contundente: "O Código Civil usa a expressão condomínio edilício. Se o termo condomínio por unidades independentes não é adequado, muito mais será o termo condomínio edilício. Edilício é adjetivo que diz respeito a edificação. Como se viu, pode haver condomínio por unidades independentes também em loteamentos, fechados de casas, caso em que seria impróprio se falar em condomínio edilício." *Op. cit.*, p. 692.

Contudo, a uniformização de linguagem acerca da norma jurídica privatística é medida que se impõe, reclamando do intérprete uma solução para esse questionamento. Assim, Natalino Irti ensina:

"A norma jurídica privatística, à parte de qualquer outro tipo de norma, se apresenta ao observador como um *conjunto de palavras*. O elemento constitutivo da norma jurídica – fato, espécie e efeito – é apartado do *fenômeno da linguagem humano:* é uma palavra sobre a qual ou mediante a qual se estabelece a linguagem do intérprete.

Isto ou se limita a reconstruir-se o significado da palavra usada pelo legislador, ou este se serve desta para *classificar* evento natural ou histórico. De acordo com a primeira espécie de atividade, a preposição com a qual o intérprete explicita o conteúdo de uma determinada norma, essa repete e se *intera* na própria linguagem a linguagem legislativa (...) De acordo com a outra espécie de atividade, que se passou a denominar prática ou aplicativa, a preposição, com que o intérprete reconduz um 'caso' (evento natural ou episódio da história humana) em uma categoria de fato descrita pelo legislador.

(...)

Já na primeira noção laica que se deve distinguir no âmbito do direito privado uma *pluralidade de ordem livre de linguagem*, porque uma é a linguagem da norma, outra é a linguagem do intérprete 'teórico' (ou interativo), outra, enfim, a linguagem do intérprete 'prático' (ou aplicativo)".[16]

---

[16] IRTI, Natalino. *Introduzione allo studio del diritto privatto*, 3ª ed., Torino: G. Giappichelli Editore, 1976, p. 125-127. "La norma guiridica privatistica, al pari di ogni altro tipo di norma, se presenta all'osservatore come um *insieme di parole*. Gli elementi costitutivi della norma guiridica – fattispecie ed effetto – appartengono ai *fenomenidel linguaggio umano:* sono parole sulle quali, o mediante le quali, è destinataq a svolgersi l'attività dell'interprete.

Questi o si limita a riconstruire il *significato* delle parole usate dal legislatore, o si serve di esse per *classificare* eventi naturali e accaduti storici. Rientrano nella prima specie di attività le preposizioni, con cui l'interprete essplicita il contenuto di una data norma, ossia ripete e *itera* nel proprio linguaggio il linguaggio legislativo (...) Rientrano nell'altra specie di attività, che perciò suole denominarse pratica o applicativa, le preposizioni, con cui l'interprete riconduce un 'caso' (evento naturale o episodio della storia umana) in una categoria di fatti descritti dal legislatore. (...)

Giá queste prime notazioni lasciano distinguire nell'ambito Del diritto privato una *pluralità di ordini o livelli di linguaggio*, poichè altro è il linguaggio delle norme, altro il linguaggio dell'interprete 'teorico' (o iterativo), altro, infine, il linguaggio dell'interprete 'pratico' (o aplicativo)".

Dessa forma, temos três espécies de linguagem, ao tratarmos do direito privado:

a) a linguagem do legislador;

b) a linguagem do intérprete teórico, denominada linguagem iterativa; e

c) a linguagem do intérprete prático ou laico, denominada linguagem aplicativa.

Partindo dessas categorias, é inegável que acerca dos condomínios edilícios podemos chegar a estas mesmas três linguagens:

a) a linguagem do legislador – que estabeleceu para a norma jurídica a denominação de *condomínio edilício*;

b) a linguagem do interprete teórico – que primordialmente prefere a *propriedade horizontal* ou *condomínio em edificações*, sobretudo porque essa modalidade condominial pode estar presente em uma edificação verticalizada, bem como em um agrupamento de casas. Isso sem considerar, também, os condomínios que na Itália passaram a ser denominados "supercondomínios", matéria que veremos mais adiante; e

c) a linguagem do intérprete laico, que simplesmente denomina condomínio sem fazer alusão às demais formas condominiais, mesmo porque, para ele, o condomínio de maior visibilidade é aquele dividido por planos horizontais.

Do nosso ponto de vista, preferiremos adotar a terminologia legislativa, muito embora ela não contemple todas as formas de condomínios em edificações – deixando à margem os conhecidos "condomínios fechados" –, mas no intuito de prestigiar a intenção do legislador e procurar estabelecer uma uniformidade a partir da edição do Código Civil de 2002. Portanto, nos valeremos, sempre, da expressão condomínio edilício.

4. O conceito de condomínio edilício

Um dos maiores problemas dos condomínios edilícios é sua conceituação. Essa indefinição vem do aparecimento dessa modalidade de construção, como ensina Eduardo Espínola.

"A instituição, em sua concepção tradicional e no desenvolvimento que lhe deram as modernas legislações, compõe-se de dois elementos distintos: a propriedade individual exclusiva dos apartamentos autônomos, e a propriedade comum e de várias partes do edifício, coordenados de modo a se atingir sua finalidade."[17]

No direito anterior – Lei 4.591/64 –, desde logo Caio Mário da Silva Pereira entendia ser o condomínio em edifícios um conceito dominial novo. "(...) é, portanto, um direito, que se configura com as suas linhas estruturais definidas, próprias, características, peculiares, na aglutinação do domínio e do condomínio; da propriedade individual e da propriedade comum, formando um todo indissolúvel, inseparável e unitário."[18]

Igualmente, o mesmo autor, com o advento do Código Civil de 2002, mesmo após fazer as críticas inerentes à redação do *caput* do art. 1.331 e diferenciá-lo de outras formas de propriedades existentes no direito antigo e moderno,[19] conceitua. "O condomínio dito edilício explica-se por si mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade."[20]

Já para Maria Helena Diniz, desde uma definição mais simples: "Esse condomínio caracteriza-se por haver justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício, forçosamente comuns."[21]

De igual maneira posiciona-se Álvaro Villaça Azevedo: "A natureza do condomínio edilício é a coexistência da propriedade individual com

---

[17] ESPÍNOLA, *op. cit.*, p. 428.

[18] SILVA PEREIRA, Caio Mário da. *Condomínio e incorporações*, 5ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1985, p. 92-93.

[19] Aliás, "il terribile diritto", como denomina Stefano Rodotá, o direito de propriedade, desde há muito, não comporta uma noção única de propriedade. Pelo contrário, como desde 1930 advertia Louis Josserand, não se pode falar em *propriedade*, mas sim em *propriedades. Cours de droit civil positif français*, Tomo I, Paris: Librairie du Recueil Sirey, 1930, p. 755 *et seq.*

[20] *Instituições de direito civil*, cit, p. 187.

[21] *Op. cit.*, p. 875

a coletiva, é a comunhão de duas situações que, aparentemente, parecem antagônicas; nesse condomínio, convivem o condomínio clássico, vertical, com a propriedade exclusiva. Assim, o coletivo convive com o individual, de modo uno e indivisível."[22]

Essa forma de propriedade, na doutrina estrangeira, é definida de forma bastante simples e com extrema clareza pelo espanhol Lacruz Berdejo: "Propriedade horizontal é, literalmente, a de pisos em um edifício que contém mais de um andar; é dizer, andares superpostos em sentido vertical, de maneira que um tem em comum com o inferior e o superior, respectivamente, o solo e o teto."[23]

Ou, ainda, por Ventura-Traveset, como "prescindiendo das discussões teóricas sobre sua naturaza, a propriedade horizontal nada mais é que uma figura jurídica em que junto a uma propriedade exclusiva sobre um espaço cúbico concreto co-existe uma co-propriedade obrigada, necessária e indivisível sobre uns dos elementos comuns".[24]

Já no Direito italiano, as definições são mais teóricas, de acordo com a natureza jurídica adotada por cada autor. Assim Comporti se expressa:

"Aparece portanto a diferença entre a comunhão e o condomínio: na *comunhão* o direito de propriedade (ou outro direito real) sobre um bem determinado se expressa conjuntamente *pro indiviso* ao seu sujeito, que o mantém em sua plenitude sobre sua quota: no *condomínio em edifício,* inversamente, esta qualidade, por razão de funcionalidade, resta

---

[22] *Op. cit.*, p. 1025

[23] LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de derecho civil,* Tomo III, *Derechos reales*, vol. II [com colaboração de Francisco de Asis Sancho Rebullida], Barcelona: Bosch, 1980, p. 308. "Propiedad horizontal es, literalmente, la de pisos en un edificio que consta más de una planta; es decir, pisos superpuestos en sentido vertical, de manera que cada uno tiene en común con el inferior y el superior, respectivamente, el suelo y el techo"

[24] *Derecho de propiedad horizontal*, cit., p. 20. "Prescindiendo de las discusiones teóricas sobre su naturaleza, la propiedad horizontal no es sino una figura jurídica en que junto a una propiedad exclusiva sobre un espacio cúbico concreto, coexiste una copropiedad obligada, necesaria e indivisible, sobre unos de los elementos comunes."

necessariamente co-proprietário *pro indiviso* de uma tal parte do edifício, necessária ao uso ou a utilidade de todos."[25]

Na França, Gabriel Marty e Pierre Raynaud estabelecem a distinção entre a co-propriedade horizontal e a vertical, mas concluem que "mas, pela prática atual, os termos de co-propriedade horizontal e vertical são cotidianamente utilizados com uma significação particular. Se fala em co-propriedade vertical para designar aquelas que se aplicam a um agrupamento de construções únicas divididas por andares ou apartamentos e de propriedade horizontal para designar aquelas que se aplicam a vários grupos de construções ou de casas que fazem parte de um universalidade de imóveis que estão em co-propriedade."[26]

Qualquer que seja a posição teórica que se adote, até mesmo pela dicção do art. 1.331 do CC/2002, no condomínio edilício existe, como ensina Caio Mário da Silva Pereira, "a aglutinação do domínio e do condomínio; da propriedade individual e da propriedade comum, formando um todo indissolúvel, inseparável e unitário, que se consegue mediante a conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da co-propriedade".

Assim, existem partes exclusivas, tais como apartamento, lojas, garagens, salas, terraço de cobertura – se for o caso –, que devem conviver com as partes comuns que são as fundações, vigas mestras (pilastras), telhado, vestíbulo, escadas, *halls*, elevadores, redes de água e esgoto, eletricidade e gás, bem como o acesso ao logradouro público.

---

[25] *Op. cit.*, p. 392. "Chiara appare pertanto la diferenza tr ala comunione e il condomínio: nella *comunione* il diritto di proprietà (o altro diritto reale) su un bene determinato spetta congiuntanente *pro indiviso* a più soggetti, che mantegono il loro diritto su tuta la cosa, nei limiti della quota: nel *condominio di edifici*, inversi, esetono quali, per ragioni funzionali, restano necessariamente comproprietari *pro indiviso* di talune parte dell'edificio necessaria all'uso od all'utilità di tutti"

[26] *Op. cit.*, p. 298. "Mais, dans la pratique actuelle, lês terms de coproprété horizontal et verticale sont couramment employés avec une signification particulière. On parle de copropriété verticale pour designer cell qui s'applique à um corps de bâtiments unique divise par étage ou appartements et de copropriété horizontale pour designer celle qui s'applique à plusieurs corps de bâtiments ou à des maisons individuelles faisant partie d'une 'ensemble immobilier' qui est em copropriété."

Na atualidade, ademais, passam a ser cada vez mais comuns os denominados *condomínios complexos* ou *supercondominios*, como passaram a ser chamados na Itália. Eles possuem uma quantidade maior de coisas indivisas ou de propriedade comum, tais como bosques e jardins, piscinas, quadras poliesportivas e até campos de golfe. Assim, para Ferrari, "o surgimento de um novo complexo residencial, acompanhado de elaboração arquitetônica e urbanística, dá lugar ao surgimento de um novo modo de conceber a edificação residencial: não como um edifício isolado, e por que não dizer acidentalmente legado a uma recíproca contigüidade, mas bem um complexo concebido unitariamente e funcionalmente de forma intensa, de maneira a responder adequadamente às novas formas de habitação. Assim deriva que a concepção de um novo complexo residencial pode possuir um amplo verde natural ou não, uma implantação esportiva, um centro recreativo ou comercial anexos. Naturalmente, a variedade de formas que se tem, concretamente, realiza um novo tipo de edificação e de tal como a descrição do fenômeno e de acordo com a correspondente articulação da realidade."[27]

Nesse sentido, o Enunciado 89, aprovado na Jornada de Direito Civil promovida em setembro de 2002 pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho de Justiça Federal, assim dispõe:

"Art. 1.331. O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo."

---

[27] FERRARI, Aldo. *Il supercondominio*, 2ª ed., em Collana 'Condominio", diretta da Ricardo Redivo, Padova: Casa Editrice Dott. Antonio Milani,1996, p. 6. "Il sogere dei nuovi complessi redenziali, accompagnato dalle elaborazioni architettoniche ed urbanischiche, segnò la nascita de un nuovo modo de concepire l'edilizia residenziale: non piú edifici isolati ed autonomi e, per cosí dire, accidentalmente legati da reciproca contiguità, ma bensí complessi concepiti unitariamenti e funzionalmenti intensi a rispondere piú adeguatamente alle nuove esigenze abitative. Da ciò è derivato lo svilupparsi dei complessi residenziale con ampli spazi di verde, verde attrezzato, impianti sportivi e centri recreativi o commerciali anessi. Naturalmente la varietà di forme nelle quali si è, concretamente , andato realizzando questo nuovo tipo edilizio e di convivenza è tale che la descrizione del fenomeno è stata delle piú varie in correspondenza dell'articolarsi della realtà."

Já fazendo expressa previsão da possibilidade de utilização dos condomínios em edificações àqueles denominados condomínios complexos.

5. A colocação do tema

5.1 A personificação do direito privado e, conseqüentemente, do direito de propriedade

À moderna doutrina civilista admite que, a partir da edição da Constituição de 1988, operou-se uma profunda mudança nas relações civis, que não mais podiam albergar as concepções estabelecidas pelo Código Civil de 1916. Nesse marco, passou-se a visualizar o fenômeno da constitucionalização do direito civil, não somente porque a Carta Política se relacionava diretamente a determinados institutos de direito civil, o que se devia bem mais aos valores que ela contém e que estão intimamente ligados e fundamentados na pessoa humana.

De outro lado, não se pode deixar de mencionar que, anteriormente à edição do Código Civil de 2002, parte da doutrina, principalmente a fundada nos ensinamentos de Francisco Amaral, se opunha à edição do novo Texto Civil, no movimento que foi denominado de "movimento de descodificação do direito civil".[28]

Nada obstante essas mutações concernentes ao direito civil, é certo que os sistemas tradicionais ou clássicos a respeito da matéria possuem bem mais um interesse meramente histórico, uma vez que não permitem a análise correta e coerente entre o direito e a sociedade, necessitando uma releitura crítica dos estatutos fundamentais do direito civil tradicional e, no particular, em relação às titularidades da posse e propriedade.[29]

---

[28] AMARAL, Francisco. "A descodificação do direito civil brasileiro", in *Revista do Tribunal Regional Federal da 1ª Região*, vol. 8, outubro/dezembro, 1996, p. 635 *et seq.*

[29] FACHIN, Luiz Edson. *Teoria crítica do direito civil*, Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 22.

Esse reconhecimento deve abandonar o antigo núcleo central do Código Civil de 1916, que possuía, como escreve Luiz Edson Fachin, uma noção patrimonial fundamental, que era coerente com as codificações do século XIX, em um sentido nitidamente voltado para o individualismo jurídico, tendo como um de seus pilares a sistematização germânica do estatuto jurídico dos bens.[30]

De sua parte, Gustavo Tepedino, após fazer uma acertada apreciação de que não mais se deve criticar a necessidade ou não de um novo Código Civil, propõe uma eterna vigilância ao mesmo, de forma a se buscar a máxima eficácia social dentro dos valores já consagrados pelo ordenamento civil-constitucional. Assim, entende que "procedendo-se, em definitivo, a uma conexão axiológica do tímido elenco de hipóteses-tipo previsto no Código Civil de 2002 ao Texto Constitucional, parece lícito considerar a personalidade não como um novo reduto de poder do indivíduo, no âmbito do qual seria exercida a sua titularidade, mas com máximo valor do ordenamento, modelador da autonomia privada, capaz de submeter toda atividade econômica a novos critérios de legitimidade".[31]

Poder-se-ia indagar a necessidade da digressão desses fenômenos com relação ao condomínio edilício, não se visualizando sua aplicação teórica ou prática. Nada mais equivocado.

O sentido despatrimonializante e repersonificador instituído pelo Código Civil de 2002, entendendo dentro do estatuto ou sistema civil-constitucional, deve ser o pilar maior ou a viga mestra de toda a construção que pretendemos desenvolver acerca da personalidade jurídica dos condomínios.

Muito embora saibamos que o Código Civil de 2002 não tratou da matéria, é imprescindível o debate teórico sobre a mesma, para que pos-

---

[30] FACHIN, *op. cit.*, p. 23-24.

[31] TEPEDINO, Gustavo. "Crise de fontes normativas e técnica legislativa na parte geral do Código Civil de 2002", in *A Parte Geral do novo Código Civil* (Estudos na Perspectiva Civil-Constitucional), Coord. Gustavo Tepedino, Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. XXV.

samos chegar a essa personificação, como forma do atendimento às necessidades da sociedade antes referidas.

Atento a essas necessidades, novamente Gustavo Tepedino ensina:

"As pessoas jurídicas são sujeitos de direito – como também podem sê-los os entes despersonalizados (basta pensar no condomínio ou na massa falida) –, dotadas de capacidade de direito e de capacidade postulatória, no plano processual, segundo as conveniências de política legislativa."[32]

Assim, o pensamento de Stefano Rodotá, quando estabelece que a doutrina registra um deterioramento progressivo do modelo clássico da propriedade até comprovar com satisfação ou irresignação que perde suas características precisamente nas realidades institucionais donde vieram suas maiores expansões. Porém, esse fenômeno se enriquece com as possibilidades de sua utilização nas técnicas dominiais nas direções que nunca foram pensadas. Portanto, a crise do modelo tradicional da propriedade não se encontra em sua excessiva dilatação mas em seu estreitamento. Disso se conclui que o sistema jurídico não acolhe unicamente um modelo de propriedade, mas uma multiplicidade de *estatutos*, necessitando "rasgar o véu" para afastar um conceito único de propriedade, uma vez que o conceito único não serve mais para explicá-la, necessitando a compreensão histórica de seu conjunto, aliada às situações socioeconômicas nas quais a disciplina da propriedade se opera.

E conclui que a busca de novas modalidades dominiais tem em consideração a existência atual de *novas propriedades*, julgadas a partir de um *conteúdo essencial,* e que devem ser buscados no ordenamento jurídico fundamentos não-dominiais para explicar a existência de novas formas de propriedade, a partir da convivência

[32] TEPEDINO, *op. cit.*, p. XXVII. Acompanhando seu pensamento, Erolths Cortiano Júnior pretende a repersonalização do direito privado, como uma forma de ruptura com o sistema oitocentista. *O discurso jurídico das propriedades e suas rupturas (Uma análise do ensino do direito de propriedade)*. Rio de Janeiro: Renovar (Biblioteca de Teses), 2002, notadamente p. 163 *et seq.*

das necessidades do particular em consideração com as necessidades da sociedade.[33]

O autor, para exemplificar esse caráter de mutação e adequação da *propriedade* para *propriedades*, toma como base o significado do art. 544, do CC – que neste ano completa 200 anos de existência –, e a capacidade da doutrina e da jurisprudência francesa em redefinir seus contornos, deixando o modelo clássico esculpido no *lassaiz-faire*, para se adaptar às novas determinações sociais, tendo como principal fundamento a obra de Josserand, que demonstrou a *plasticidade* do instituto, possibilitando uma expansão de interesse público, rompendo com o conceito unitário de propriedade.[34]

A necessidade de estabelecer a personalidade jurídica dos condomínios está justamente inserida nessa nova forma de visualizar *as propriedades*, tendo em consideração muito mais a necessidade de adaptação social do que se conformar – sem tentar transformar ou realizar uma releitura dos institutos que compõem nosso direito e o ordenamento jurídico nacional.

5.2 A personalidade jurídica do condomínio

A personalidade jurídica do condomínio é um tema muito pouco desenvolvido na doutrina, que lhe confere pouca importância, justamente em virtude do binômio antes referido entre propriedade exclusiva e co-propriedade. Dessa forma, para a grande maioria dos autores, o importante é a figura dos condôminos e suas relações jurídicas, quer sejam internas ou externas.

Contudo, não se pode negar que, na atualidade, dada a complexidade de atuações e relações jurídicas que um condomínio desenvolve, não se pode negar a existência de uma personalidade jurídica ampla, comparável

[33] RODOTÁ, Stefano. *El terrible derecho – Estudios sobre la propiedad privada* [Trad. Española por Luis Diez Picazo], Madrid: Civitas, 1986, p. 33 *et seq.*

[34] JOSSERAND, Louis. *Op. cit.*, p. 755 *et seq.*

com as sociedades e associações, sendo indispensável o elastecimento da compreensão do art. 44 do CC – que possui o *numerus clausus* de pessoas de direito privado, para contemplar, também, o condomínio edilício.

Tanto é assim que as mesmas jornadas de direito civil organizadas pelo Centro de Estudos do Conselho da Justiça Federal, em seu Enunciado 90, embora de maneira tímida, já realizavam a previsão da necessidade de se dotar os condomínios edilícios de uma personalidade jurídica, embora de uma forma restrita. O que não nos parece o mais adequado.

Estabelece o Enunciado 90:

"Art. 1.331. Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse."

Se, por um lado, podemos visualizar um avanço quando o referido enunciado idealiza a situação da possibilidade de se conceder aos condomínios edilícios uma personalidade jurídica, não nos parece admissível que ela seja restrita *às atividades de seu peculiar interesse*.

Estar-se-ia criando uma personalidade jurídica de segunda categoria em nítida contradição às garantias constitucionais de igualdade entre as pessoas, nas quais não duvidamos incluir as pessoas jurídicas.

Se essas razões não forem suficientes – mesmo porque demandam um estudo mais aprofundado sobre o assunto, e não uma simples sentença enunciativa –, também é imperioso saber quais são as situações em que os condomínios edilícios exercem *atividades de seu peculiar interesse* e quais são as em que agem desinteressadamente.

Situações que, em nosso sentir, constituem uma linha tênue de diferenciação, que deve ser objeto de melhor análise.

Tampouco se pode considerar unicamente as razões explanadas por Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Motta Ramos Marques para justificar a imperiosidade da personalidade jurídica dos condomínios edilícios, uma vez que as mesmas, embora acertadas, não esgotam todas as possibilidades de atuação dessa forma de propriedade. Com razão expõem:

"A nova lei civil perdeu a oportunidade de dar personalidade jurídica ao condomínio, tão necessária a esse instituto, que dela precisa para

poder interagir com maior desenvoltura no mundo jurídico, principalmente no que tange à aquisição de bens imóveis que se possam incorporar ao prédio já existente. Como caso concreto, podemos apontar, por exemplo, a impossibilidade da compra, em nome do condomínio, de terreno contíguo para ampliar as vagas de garagem, pela falta de personalidade jurídica; isso obriga os condôminos a, se quiserem, adquirir em seus próprios nomes a propriedade – o que muitas vezes inviabiliza o negócio – ou mesmo a constituir uma sociedade civil para esse fim."[35]

Observe-se, contudo, que essa não é a única situação que pode ensejar a necessidade jurídica do condomínio edilício. Cremos que ela deva estar presente em sua plenitude, como qualquer outra sociedade, mesmo porque hoje já não mais se fala em *direito de propriedade* e sim em *direitos de propriedades*. Existindo uma série de direitos reais – plenos ou menos plenos – que podem ser objeto de direitos dos condomínios edilícios.

Em outra oportunidade,[36] expressamos a seguinte opinião:

"É a entrada no mundo jurídico de uma nova forma de propriedade, guardando relação direta com a moderna tendência do direito de propriedade, como bem aponta Josserand,[37] quando não mais se pode falar de propriedade, mas sim de propriedades, pois cada categoria de bens implica uma forma especial de apropriação. Ou, ainda, na lição de Costantino, em que a idéia de propriedade consiste e coincide com a determinação legal do modo de adquirir, e também do modo de usufruir diretamente de um bem, de uma forma lícita.[38] Isto porque a configuração do direito real, segundo Comporti, deve ser feita a partir da distinção entre o que vem a ser o momento estático do direito e o momento dinâmico de seu exercício.[39]

---

[35] *Op. cit.*, p. 12.

[36] O nosso *Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*, 2ª ed., Curitiba: Juruá, 2003, p. 60 e 27.

[37] JOSSERAND, Louis. *Op. cit.*, p. 755 *et seq.*

[38] COSTANTINO, Michele. In *Crisi dello stato sociale e contenuto minimo della proprietà*, Atte de Convegnio de Camerino, p. 58.

[39] COMPORTI, Marco. In *Crisi dello stato sociale e contenuto minimo della proprietà*, Atte de Convegnio de Camerino, p. 174-175.

Trata-se de propriedade limitada, o que a afasta da tipologia fundamental da propriedade plena, entendida esta como aquela onde estão reunidos em um mesmo titular as faculdades de usar, gozar, dispor e reavê-la de quem quer que injustamente a possua, a partir da conceituação de que a propriedade possui um conteúdo elástico."

E concluímos.

"O direito de propriedade deixa de ser visto como uma verdadeira *plena in re potestas* para ter uma função econômica. De igual forma, nos direitos reais restringidos, encontramos profundas transformações e avanços.

Entra em jogo, então, o princípio da autonomia privada, agora sem o caráter absoluto de outras épocas, mas, como adverte Carbonier, como um princípio sistemático, que existe com o auxílio da normatização, em função das limitações que sofre, sobretudo originárias da sistematização da ordem pública, pela moral e pelas normas imperativas.[40] E é principalmente a partir deste princípio que surgem os novos direitos reais, ligados às exigências e necessidades de interesses concretos, existentes na realidade do tráfego jurídico negocial.[41]

A tipicidade dos direitos reais, mesmo naqueles países que adotam o sistema de *numerus clausus*, como é o caso do nosso, está intimamente ligada à evolução social, uma vez que a inserção de um novo direito visa atender a necessidade econômica da sociedade em determinado momento. Tem-se assim, como ponto cardeal para o surgimento de um novo direito real, a imperiosidade da sua legítima utilidade e rentabilidade.

Ensina Atias[42] que, na atualidade, a própria evolução da sociedade e da economia reclamam o aparecimento de novas configurações jurídi-

---

[40] CARBONNIER, Jean. *Droit civil. Les obligations*. 16ª ed., Paris: PUF (Press Universitaires de France), 1992, p. 156. Veja-se, também, Luis Diez-Picazo, *Fundamentos del derecho civil patrimonial, Las relaciones juridico-reales. El registro de la propiedad*. La posesion, Tomo III, 4ª ed., Madrid, Civitas, 1995, p. 108-109.

[41] ROMAN GARCIA, Antonio. *La tipicidad en los derechos reales*. Madrid, Montecorvo, 1994, p. 20.

[42] ATIAS, Christian. "Destins du droit de propriété", in *Droits*, junho de 1985, p. 7 *et seq*. Neste sentido, também, Alex Weill; François Terré e Paul Simler, *op. cit.*, p. 47 *et seq*. Na Espanha, Garcia Urbano assinala que a evolução do mercado de crédito é

cas, para utilização em relações jurídico-reais mobiliárias ou imobiliárias, tais como a multipropriedade e novos sistemas de hipotecas sobre a propriedade.

De igual forma, Savatier,[43] ao tratar do surgimento das novas formas contratuais advindas das transformações econômicas, pondera que já não se pode conceber a contratação a partir das escalas individuais contidas no Código de Napoleão, mas, sim, considerando a sociedade e a própria nação."[44]

É nessa estrutura que devemos visualizar a imperiosidade da definição da personalidade jurídica dos condomínios, abandonando os conceitos clássicos ou a inflexibilidade vista por alguns a respeito da matéria no Código Civil de 2002, revelando bem mais uma situação conformista que uma necessidade transformadora dos fenômenos sociais e suas adaptações ao Direito.

Nesse ponto, alguns doutrinadores modernos, mesmo após a edição do Código Civil de 2002, não atentaram para a imprescindível formação de um conceito novo, como fórmula de preencher o vazio legislativo e oportunizar as soluções impostas pelo cotidiano em matéria de condomínio, que impõe a definição de sua personalidade jurídica.

Para tanto, como ponto de partida é necessária a correta compreensão do art. 1.331 do CC.

"Art. 1331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

---

fator primordial para que se tenha uma alteração no sistema tradicional de garantias creditícias "Sabido es que las intituciones sociales – y, de entre ellas, las instituciones jurídicas – surgen al albor de unas determinadas circunstancias y sucumben al socalre de otras circunstancias igualmente determinadas. Nacen repondiendo a unas necesidades sociales, y desaparecidas éstas, o probada la insuficiente capacidad para atenderlas, aparecen sistemas alternativos". José Maria Garcia Urbano, "Crisis actual del derecho real de hipoteca", in *Libro Homenaje a José Maria Chico y Ortiz*, Madrid, Marcial Pons Librero, 1995, p. 787-788.

[43] SAVATIER, Renè. *Les methamorphoses économiques et sociales du droit civil d'aujord'hui, troisième serie*, Paris, Librairie Dalloz, 1959, p. 14.

[44] *Op. cit.*, p. 26 e 27.

§ 1° As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2° O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3° A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

§ 4° Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5° O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição em contrário na escritura de constituição do condomínio."

A interpretação mais simples deste artigo – que guarda semelhança com o disposto no art. 1.414 e seguintes do CC português, dada sua contemporaneidade – leva imediatamente à resposta negativa de uma personalidade jurídica dos condomínios.

Entretanto, desde logo, impõe-se saber o real alcance da possibilidade de alienação individual de que trata o § 1° do artigo. Se é possível alienar, por que não seria, por exemplo, possível adquirir? Não a aquisição em nome do proprietário, mas sim tendo a coletividade como adquirente.

A resposta a essa indagação é o que pretendemos obter em um estudo de maior alcance, no futuro.

Contudo, nossa inquietação não se conforma com o posicionamento simplista de determinados autores.

Assim, Caio Mário da Silva Pereira, ao discorrer sobre o tema, explicita:

"Não se compraz com os institutos invocados para a sua explicação,

nem deles necessita. Especialmente deve ser lembrado que, se fosse uma pessoa, o condomínio como tal é que seria o sujeito de todas as relações jurídicas. Não é isto que se verifica. Os titulares dos direitos, quer sobre as unidades autônomas, quer sobre as partes e coisas comuns, são os condôminos e não uma inexistente ou ficta pessoa jurídica. O condomínio dito edilício se explica por si mesmo."[45]

Nesse sentido, também, João Batista Lopes, ao negar terminantemente a possibilidade da existência da personalidade jurídica dos condomínios edilícios em nosso direito: "A quase unanimidade das legislações modernas, acompanhando a melhor doutrina, rejeita a tese da personalização do patrimônio comum".[46]

Da mesma forma, embora com uma tímida visualização da necessidade da personalização dos condomínios edilícios, Arnaldo Rizzardo assim se manifesta.

"Uma vez constituído, o condomínio é considerado um ente jurídico que se distingue perfeitamente dos titulares de cada uma das unidades autônomas, da mesma forma pela qual se distingue da sociedade a pessoa de cada um de seus sócios.

Mas não é enquadrado como uma pessoa jurídica em sentido estrito, da mesma forma que não o são outros entes (herança, massa falida, a sociedade irregular)."[47]

Entende-se, de um plano estritamente formal, que uma herança, uma massa falida ou a sociedade irregular não sejam entes personalizados. Isso se deve, em nosso ponto de vista, à transitoriedade dessas situações jurídicas, não necessitando se estabelecer uma proteção maior a tais entes.

Contudo, no condomínio edilício a situação é justamente inversa. A perpetuidade – ou pelo menos a perenidade – é a regra que deve ser observada, impondo, como já frisamos diversas vezes, a definição de sua personalidade jurídica.

---

[45] PEREIRA, *Instituições*, *cit.*, p. 187.

[46] *Op. cit.*, p. 26. E exemplifica com a doutrina argentina e espanhola.

[47] RIZZARDO, *op. cit.*, p. 622.

6. (In)conclusões – Dois pontos de partida para investigação

A investigação sobre a personificação do condomínio no direito brasileiro deve ter dois pontos de partida: o direito comparado e as disposições contidas no Código Civil de 2002.

De um ponto de vista eminentemente teórico e legislativo, no direito comparado temos a Lei francesa 65-557, de 10.07.1965, que "fixa o Estatuto da *'copropriété dês immeuble bâtis'*", que em seu art. 14 estabelece a personalidade moral do "syndicat".

"14. A coletividade de co-proprietários é constituída por um sindicato que possui personalidade civil."[48]

A personalidade moral de um sindicato em um condomínio edilício francês é incontroverso na doutrina. Assim Jean Carbonnier, ao tratar da personalidade moral, ensina:

"Existe uma espécie de sociedade civil que é o sindicato de co-proprietários dos imóveis divididos em apartamentos (Lei de 10.07.1965, art. 14; cf. t. III, n. 179). Mas, contudo, entre as duas instituições existe uma diferença essencial que todos os co-proprietários são obrigatoriamente filiados ao sindicato, uma vez que a sua existência depende da vontade de todos."[49]

Do mesmo modo, no direito brasileiro, Francisco Amaral estabelece que, na época moderna, o jusnaturalismo convencionou denominar a *persona ficta* de pessoa moral para designar as comunidades ou corporações.[50]

---

[48] "La collectivité dês copropriétaires est constituée em um syndicat qui a la personnalité civile".

[49] CARBONNIER, Jean. *Droit Civil 1 – Les personnes – Personnalité, incapacites, personnes moarales*, 15ª ed., Paris: PUF – Press Universitarires de France, 1995, p. 345. "C'est, au fond, une sorte de société civile que lê *syndicat des copropriétaires* dans lês immeubles divises par appartements (l. 10 juill. 1965 a 14; cf. t. III, n. 179). Il y, a néanmoins, entre lês deux instituitions cette différence essentielle que tous lês copropriététes sont obligatoirement affiliés au syndicat, tandis que l'entrée dans une société civile dépend de la volonté de chacun".

[50] AMARAL, Francisco. *Direito civil introdução*, 2ª ed., Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p. 267.

Na doutrina francesa, o sindicato possui personalidade jurídica com um patrimônio e correspondentes direitos e obrigações, embora seja uma forma de associação forçada. Possui o dever de administração e de modificação das partes comuns, introduzindo nelas novas instalações, malgrado a oposição de alguns proprietários.[51]

François Terré e Philippe Simler são mais explícitos ao admitir a aquisição das partes privativas por parte do sindicato:

"A lei ela mesma permite a aquisição de partes privativas de um imóvel em co-propriedade, sem que seja necessariamente uma propriedade indivisa de seus membros. O sindicato pode ele mesmo adquirir por sua competência outros imóveis que, de forma geral, são patrimônio, que, pelos seus efeitos, se colocam ao uso comum. Destas operações se deve considerar o princípio da especialidade, que deve ser respeitado, isto quer dizer, deve ser justificado pelo objeto da co-propriedade."[52]

É neste marco teórico e legislativo que devemos desenvolver um estudo mais aprofundado acerca da personalidade jurídica dos condomínios edilícios. Desde logo, deve-se levar em conta que não existe restrição legislativa para esta criação, devendo o trabalho teórico-doutrinário buscar atender as necessidades sociais, rompendo com modelos tradicionais, em um momento de profundas transformações do direito civil brasileiro. Isso permite que entendamos e que possamos aplicar, desde logo, novas formas de *propriedades*, uma vez que o conceito é bastante elástico, permitindo que sejam retiradas as amarras até então existentes, calcadas na conceituação clássica que remonta ao século XIX.

---

[51] Assim, Marty e Raynaud, *op. cit.*, p. 319 *et seq;* Christian Atias, *La copropriéte des immeubles bâtis*, Paris, Sirey, 1989, p. 81; Christian Atias, *Droit civil*, cit., p. 252 *et seq.*

[52] TERRÉ, François e SIMLER, Philippe. *Droit civil, Les biens*, 4ª ed., Paris: Précis Dalloz, 1992, p. 422. "La loi elle-même lui permet d'acquérir des parties privatives dans l'immeuble en copropriété, sans que celles-ci deviennent propriété indivise de sés membres. Lê syndicat peut même acquérir pour son compte d'autres immeubles qui, tout em restant son patrimoine, peuvent être affectés à l'usage commun. De Telles opérations peuvent cependant être admises que si lê príncipe de spécialité est respecté, c'est-à-dire si elles peuvent être justifiées par l'objet de la copropriété."

DA AUTO-ANÁLISE À CRIATIVIDADE

JOSÉ RENATO NALINI

SUMÁRIO

1. Introdução – 2. O descaso para com o tema – 3. A ética relegada – 4. Mudança interna – 5. Mudança externa – Clientela – 6. Responsabilidade social – 7. Conclusão.

1. Introdução

Os serviços extrajudiciais nasceram como cartórios que acumulavam funções. Os serventuários eram responsáveis pelas atividades judiciais e pelo exercício do notariado ou dos registros públicos. E assim foi durante muito tempo, com êxito reconhecido por quantos vivenciaram experiência tal. Havia comarcas do interior que se notabilizavam pela qualidade do serviço, igualmente esmerado, na escrivania do juízo e no desempenho daquilo que também já se chamou genericamente de "anexos".

Esse tempo já foi. Lutaram os notários e registradores por autonomia e tentou-se uma separação absoluta dos quadros da Justiça. Desvincularam-se os serviços denominados extrajudiciais e foram estatizadas as escrivanias do juízo.

Houve quem comparasse o serviço agora autônomo a uma verdadeira empresa, destinada a funcionar com eficiência e repudiada toda a tradição desenvolvida sob a tutela do Judiciário. Para isso também contribuiu o desgaste da expressão "cartório", que passou a ser utilizada para caracterizar o arcaísmo, o excesso de burocracia, o nepotismo, a perpetuidade e outras mazelas das quais os profissionais da área quiseram se libertar.

Nova fase na história das serventias se ajustou às exigências de um Estado de Direito de índole democrática, cujo discurso prestigiou o acesso à titularidade registrária e notarial mediante concurso público.

Sob o enfoque empresarial, muitos dos antigos cartórios passaram a prestar serviços com enfoque diverso daquele típico a uma atividade

pública. Eficiência, modernização, qualidade e satisfação da clientela passaram a constituir valores desejados pelos novos integrantes de uma categoria tradicional.

Talvez seja o momento de uma reflexão sobre essa etapa recente. A homenagem a um homem que esteve à frente de seu tempo pretexta oportunidade a que se proceda a uma auto-análise dos resultados dessa nova postura.

A proposta é indagar se os serviços extrajudiciais já esgotaram as possibilidades de mudança interna, de mudança em relação à clientela e de mudança pertinente à comunidade em que se integram.

2. O descaso para com o tema

Continua farta a produção de doutrina registral e tabelioa, na louvável tentativa de evidenciar a relevância das tarefas cometidas aos profissionais desse campo.

Não é difícil chegar à constatação de que os registros públicos são fundamentais para o implemento e para a preservação de valores básicos a uma democracia. Desde o acesso à cidadania, que se dá mediante o assento de nascimento, chave de ingresso de um ser humano à comunidade política, até a consagração de bens da vida que figuram entre os mais relevantes dentre os direitos básicos, quais a propriedade.

O tabelião, na missão de orientar os necessitados de conformação jurídica para os seus interesses, exerce abrangente missão de pacificação e de incentivo na geração espontânea do direito. Tarefa que, bem exercida, auxilia o desempenho do Judiciário. Fortalece a crença no direito como alternativa ao egoísmo e ao caos e libera a Justiça para solucionar questões mais graves, pois enorme potencial de beligerância cívica resta harmonizado pela intermediação profissional do notário.

Indiscutível, portanto, a essencialidade dos serviços notariais e registrários. Compreensível a prolífica produção de doutrina que sustenta o aperfeiçoamento do pessoal e da própria atividade. Em corres-

pondência com avanço jurisprudencial, pois o enfoque doutrinário vai se refletir – quase de imediato – na leitura que os tribunais fazem das questões que não cessam de lhes ser submetidas.

Ocorre que o prestígio conferido à doutrina e à jurisprudência não encontra similar na devoção conferida a outras questões também nevrálgicas e condicionantes do futuro dos serviços extrajudiciais. Não se tem contemplado, com idêntico interesse, a posição ética dos notários e registradores, a formação dos novos profissionais, o relacionamento interno entre cúpula e exercentes dos serviços, o atendimento à clientela e a responsabilidade social reclamável ao titular do serviço delegado.

Basta verificar os temas de abordagem obrigatória nos cursos, seminários e congressos, para aferir que pouco ou nada se reserva a tais considerações. Ousaria afirmar, todavia, que de pouco servirá o acervo de produção técnico-científica, se os desafios postos aos serviços delegados e a seus titulares não forem adequadamente enfrentados.

As mudanças de uma sociedade globalizada e imersa em ritmo alucinante são também velozes. Se há uma certeza contemporânea, ela é a incerteza do futuro. Quem não estiver atento a isso poderá estar na mesma situação dos dinossauros que, seguramente, não perceberam estar destinados à extinção.

3. A ética relegada

A posição ética do notário e do registrador, tal como abordada nas obras disponíveis, tem obedecido ao figurino clássico também adotado pelas demais carreiras jurídicas.

Saudável se fale em probidade, amor ao estudo, correção, disponibilidade, franqueza, serviço, lealdade e demais valores tradicionais. Eles continuam válidos e exigíveis a toda pessoa de bem e a conduta ética irrepreensível é pressuposto do exercício de uma função pública delegada.

Os novos tempos, porém, inclinam o pensamento mais sensível para uma outra vertente ética. Vive-se num país em que o crescimento da misé-

ria e da exclusão é o único vetor invariável em todas as pesquisas. Fome, violência, desemprego, corrupção, longe de serem ameaças remotas, estão na rotina de nossos dias. Somente um alienado ou um anestesiado moral não se sensibiliza com a situação de milhões de semelhantes e patrícios, cada vez mais próximos. Pois um fenômeno perverso converte as cidades brasileiras em oceanos de miséria pontilhados de ilhas de ostentação.

Aliás, o fenômeno não é exclusivamente brasileiro. Depois de dois anos de estudos, a OIT, Organização Internacional do Trabalho, anunciou os resultados da mais ampla avaliação sobre os efeitos sociais da globalização já realizada por um órgão da ONU e as conclusões são as esperadas: esse processo não tem ética e é politicamente insustentável.

A ética do discurso é insuficiente para responder ao clamor dos excluídos. Se a alguns poucos a vida ofereceu muito, incumbe-lhes retribuir na mesma proporção. A parábola dos talentos vem a propósito: aquilo que foi outorgado a cada qual precisa produzir frutos. Os talentos são entregues para serem multiplicados, não escondidos.[1] Aliás, as Escrituras constituem fonte inesgotável de lições para todos, e a quantos a Providência bafejou de copiosas bênçãos caberia relê-las. A quantos de nós não se aplica a admoestação evangélica: "Sempre que o fizestes a um destes meus pequeninos irmãos, a mim o fizestes;[2] sempre que o deixastes de fazer a um destes mais pequeninos, a mim o deixastes de fazer."[3]

Não é por falta de advertência que continuamos ambiciosos, cúpidos e insensíveis para com a sorte alheia. Quem se recorda de lições como: "Tende cuidado e guardai-vos de toda e qualquer avareza; porque a vida de um homem não consiste na abundância de bens que ele possui."[4] Ou então, a quem desserve a verdade contida no asserto: "Porque onde está o vosso tesouro, aí estará também o vosso coração."[5]

---

[1] Mateus, 25:14-30.

[2] Mateus, 25:40.

[3] Mateus, 25:45.

[4] Lucas, 12:15.

[5] Lucas, 12:34.

Menos discurso, mais ação. Menos intenções proclamadas, mais concretização. Menos preocupação com aparência, mais atenção para com a substância e os resultados.

Uma vivência ética transformadora deveria merecer um minuto da atenção, ou uma pequena parcela dos cuidados que a área devota para o apuro técnico ou para a preservação de seu espaço. Seja espaço institucional, seja espaço de poder político ou econômico.

4. Mudança interna

Implementar serviços eletrônicos não significa verdadeira mudança de mentalidade. Não é porque se pratiquem atos por Internet, ou se propicie obter informação eletrônica sobre uma situação dominial, que o clima interno das serventias necessariamente ostente ganhos sensíveis.

Já afirmou Saramago que o único progresso real e válido é o progresso moral. Sob esse ângulo, todos podem ter algo a meditar.

Os antigos cartórios propiciavam uma visão pouco alentadora. Grandes livros, velhos móveis, poeira, acomodações desconfortáveis. Eram a imagem do passado conservada sem preocupação estética.

Parte da mudança de *design* institucional coincidiu com a modernização do visual. Móveis coloridos e mais leves, claridade, introdução de equipamento eletrônico.

Saudável essa ênfase nos aspectos exteriores e sensíveis a quem necessita dos préstimos cartorários e estimulante para quem trabalha no interior das serventias. Mudança necessária, mas não suficiente para proceder às imprescindíveis mudanças de rumo dos serviços extrajudiciais.

A mentalidade ainda reinante em inúmeras serventias pouco se alterou. O titular é a figura inacessível aos mais humildes servidores. O clima persistente é o de um controlado terrorismo. Vigora o arcaísmo nas proibições, nas exigências, no cumprimento estrito do horário.

A transformação por que passou todo o mundo burocrático não penetrou o fechado universo cartorário. As diferenças são solares. Na maior

parte do mundo, trabalha-se em casa. Cumpre-se tarefa, não horário. Já se comprovou que o rendimento é maior se o ambiente de trabalho é descontraído. Se as pessoas se sentem prestigiadas, estimuladas, incentivadas. Se existe superávit de elogios e déficit de broncas.

Até por interesse os titulares precisariam cuidar melhor de seu corpo de servidores. Se os *hackers* conseguem penetrar na inexpugnável blindagem eletrônica da Nasa, o que não dizer dos vulneráveis sistemas tupiniquins? Não é improvável que um funcionário ressentido provoque alterações no acervo registrário e venha a causar insuspeitados transtornos ao mau patrão.

A prática da sabotagem é uma realidade universal e as serventias não estão incólumes de sofrê-la. Ela ocorre em qualquer tipo de empresa ou instituição. Peter Frost, professor de comportamento organizacional na Universidade de British Columbia, no Canadá, observa que, se as pessoas acreditam que estão sendo tratadas injustamente por seus superiores, podem se revoltar e "empatar o jogo".[6] Se a lealdade foi destruída, tudo vale. Verdade que há causas pessoais para a sabotagem, como transtornos psíquicos, compulsões destrutivas, inveja, situações de desespero causadas por problemas íntimos. Todavia, não se deve desprezar a existência de causas motivadas pela empresa. A barreira de comunicação, o mau exemplo dado pelos chefes, o não-reconhecimento de direitos, a imposição de horários de trabalho rígidos, a ausência de reajustes salariais, a não-promoção de funcionários mais antigos, a indiferença e o desprezo podem ser causas eficientes para a sabotagem. E o sabotador pratica um ato com a intenção de causar dano material ou moral.

Se as pessoas trabalham com medo sem o amparo da amizade, produzem muito menos do que poderiam. Não chegam a desenvolver suas potencialidades. Assim que podem, procuram um lugar ao sol e um espaço menos opressivo de atuação.

---

[6]LIMA, Bruno (jornalista). "Sabotando o patrão", Caderno Empregos, *Folha de S. Paulo*, 22.02.2004.

Aqueles que obtiveram a titularidade não podem se esquecer de seu início. Não precisam, necessariamente, submeter os seus funcionários às mesmas angústias por que passaram. Os tempos são outros. É essencial que se aprenda a cada dia mais em termos de tolerância, em humanidade, em concreta edificação de uma sociedade justa, fraterna e solidária, como prometeu o constituinte de 1988. E essa missão começa em casa.

A remuneração não é o aspecto mais importante para manter um excelente clima no cartório. Todavia, se existe uma atividade que propicia retorno compatível com o investimento, essa é a desenvolvida em alguns dos serviços extrajudiciais, notadamente os registros de imóveis e o tabelionato de protestos. Repartir com generosidade entre os que se desincumbem do trabalho é humano e é inteligente. Humano, porque não se leva consigo, ao encerramento da aventura terrena, nada do que se amealhou durante toda a vida. Legar para os descendentes não satisfaz a quem só se preocupou com juntar dinheiro. Quase sempre deixa a certeza de discórdias entre os herdeiros e a gradual dilapidação, pois é raro que os filhos reconheçam o sacrifício dos pais.

Mas é inteligente, porque o devotamento de quem trabalha na serventia será multiplicado se vier a ser reconhecido o seu esforço, com uma paga correspondente. Todos vamos ter o nosso encontro com a morte, mais cedo ou mais tarde. A vida é breve, efêmera e frágil. Haverá quem deixe saudades, haverá quem deixe sensação de alívio. E, conscientemente ou não, fazemos a nossa escolha da maneira pela qual nos comportamos com o próximo. Aquele que realmente nos conhece.

Depois da implementação da eletrônica, da maquiagem visual das serventias, por que não promover uma transformação substancial? Criar um clima de harmonia, ter em cada funcionário um amigo, conhecê-lo de fato, assisti-lo em suas necessidades, compartilhar de suas alegrias e tristezas?

As serventias deveriam ser verdadeiras escolas de cidadania. Os servidores merecem desenvolvimento em plenitude, para que se tornem seres humanos cada vez mais satisfeitos consigo mesmos, cada vez mais rea-

lizados. Em lugar de hostilizar quem pretende estudar, o titular deveria estimulá-lo. Premiá-lo e, com isso, incentivar aquele aparentemente posto em sossego.

O retorno será rápido e notório. Uma equipe fortalecida por laços de amizade, prestigiada por seu titular, que é alguém essencialmente igual – pois postos e cargos são acidentais, o essencial é o conjunto de atributos caracterizadores da humanidade – será imbatível no exato cumprimento do dever.

Um cartório não precisa ser uma casa de opressão, mas funciona melhor ser for uma extensão do lar. Ali se passa tempo precioso da vida de cada qual. Quem ali estiver precisa ter prazer e não se sentir enjaulado e sob o olhar vigilante, inflexível e incapaz de perdoar qualquer falha de um arrogante "dono de cartório".

Conheço, e tenho a certeza de que outros que não conheço também já iniciaram essa revolução, serviços extrajudiciais em que o funcionário é considerado um ser humano. Tais experiências são exitosas e asseguram ao titular a tranqüilidade que outros, ainda não afeiçoados a essas práticas, não usufruem. Mesmo aqueles que já iniciaram o processo, todos podem melhorar alguma coisa, aproveitando-se da experiência que outras empresas já comprovaram e com excelente resultado.

5. Mudança externa – Clientela

O ritmo das transformações amedronta os incapazes de se ajustar a ele. Não é uma questão de idade cronológica. Existem velhos suscetíveis de adaptação e jovens incapazes de romper com a rigidez de sua estrutura mental.

Para os que têm dificuldade de enfrentar as coisas novas, vale lembrar o conselho do filósofo Eric Hoffer (1902–1983): "Em tempos de mudanças, os aprendizes herdarão a terra, enquanto os que já aprenderam estarão muito bem equipados para lidar com um mundo que já não existe." Ou seja: a alternativa a restar superado é ser um eterno aprendiz.

Grande parte dos que ainda militam nos serviços delegados já experimentou o papel carbono e a gelatina para cópias, viu a máquina elétrica substituir a manual. Usaram o telex, serviram-se dos serviços de malote, aparelhos de fax, impressoras a *laser* e copiadoras. Hoje dispõem da comunicação eletrônica. O *e-mail* mudou, de maneira radical, a velocidade, a eficiência e o volume da comunicação. A certificação digital está a dar seus primeiros frutos e os telefones celulares acoplam câmeras digitais, *laptops* e inumeráveis outras utilidades.

Só que essa revolução está em pleno curso e não há sinais de estancar. Quem não tiver condições de acompanhar esse ritmo não estará apenas parado. Estará em verdadeiro retrocesso.

A clientela das serventias já dispõe de alguns desses benefícios. Mas eles precisam ser ampliados. O ideal será propiciar a quem necessite dos préstimos, as mínimas exigências de deslocamento pessoal até a sede do cartório. Disponibilizar informações pela Internet, utilizar-se da videoconferência para aconselhamento, submeter minutas de escrituras por *e-mail*, até mesmo a assinatura digital precisará estar na cogitação dos que pensam o cartório do futuro.

As associações de classe precisam se ocupar mais desse planejamento do futuro das serventias do que de outros interesses localizados e tópicos. Já é tempo de se institucionalizar – idéia há tanto tempo difundida e nunca cumprida – um curso que priorize a formação de lideranças cartorárias. Há excesso de produção doutrinária técnica. Todos já sabem "como fazer" os atos notariais e registrais. A necessidade urgente é responder às indagações: "por que fazer?" ou "amanhã será preciso fazer?"

Bastar olhar em volta e constatar o que ocorreu com o mundo nas últimas décadas. Profissões desapareceram sem deixar vestígio. Outras surgiram ruidosa ou silenciosamente. É preciso ter condições de adaptação. Essa a principal característica dos líderes no século XXI.

Dentre os atributos reclamados à liderança, mencionem-se a sua visão dualista, de conseguir navegar entre dois extremos igualmente possíveis – a borrasca e a calmaria. Seu comportamento será janusiano,

adjetivo extraído do deus romano Janus, provido de duas faces: uma para ver o passado e outra para enxergar o futuro.

Em recente palestra sobre o tema planejamento de carreira e a organização do futuro, o Prof. Victor Mirshawka insistiu em que a liderança contemporânea precisa ser baseada em emoções. Significa isso que o líder deve instituir, "no local de trabalho, uma mentalidade diferente que estimule todas as pessoas a aventurar-se no terreno desconhecido. Esse novo paradigma, imposto pela gestão moderna, consiste em infundir o caos, no lugar de introduzir a ordem. Significa proporcionar plataformas para a experimentação coletiva, no lugar de um planejamento individual para todas as ações organizacionais. Busca ajudar as pessoas, no lugar de raciocinar por elas. Na empresa emocional, o mestre tradicional se torna um servidor – um servidor do futuro da empresa e não de seu próprio interesse. O século XXI vai necessitar cada vez mais de liderança baseada em emoções".[7]

Reafirma-se que todo titular de serventia demonstrou, pela experiência ou por sua *performance* num severo concurso, a sua capacidade de gerir a complexa prestação do serviço extrajudicial. Nada obstante, o mundo não pára. Aquilo que foi suficiente no passado, com certeza não o será dentro em breve. E é necessário estar preparado.

Este século valoriza quem sabe lidar com a mudança o tempo todo, sabe reformular suas idéias, sabe ouvir os outros, sobretudo aqueles que com ele trabalham. Tem conhecimento prático de serviço em equipe e sabe como facilitar as reuniões. Evidencia competência na análise e solução de problemas. Busca a simplicidade e a rapidez e tem foco nos resultados. Prioriza o cliente e o servidor que o atende. Tem coragem gerencial e ambição, mas não é o dono da verdade.

Quem tiver condições de se aperceber disso subsistirá. Quem não tiver talvez soçobre ou nem compreenda por que restou superado, não seja ouvido e nem seja lembrado com saudade.

Exemplo de adaptação à modernidade é a posição de uma empresa familiar que depois de explorar a fabricação de relógios de ponto – já

[7] *Qualimetria* 135/23.

um progresso em relação ao livro-ponto –, se reciclou e substituiu o papel por cartão magnético.

O empresário brasileiro Josué Dimas de Melo Pimenta assumiu o controle de acesso de grandes eventos, como o Carnaval paulistano e o grande prêmio de Fórmula 1 do Brasil. Desenvolveu *software*, credenciais e bilhetes magnéticos e não ficou chorando sobre o leite derramado como tantos outros.

Ninguém discute a eficiência dos serviços cartorários. A confiabilidade obtida é resultado do investimento em aprendizado, na vasta produção doutrinária, jurisprudencial e correcional. Talvez seja o momento de se focar outro tema de estudos. Por que não recorrer a outros saberes, como aqueles que enfatizam a maximização do potencial humano?

Mencione-se, apenas como exemplo e forma de instigar a curiosidade de quem só leu obras jurídicas, o livro *As sete leis espirituais do sucesso* (São Paulo, Best Seller), do médico indiano Deepak Chopra. Essas leis são:

1) lei do puro potencial;
2) lei da doação;
3) lei da causa e efeito;
4) lei do mínimo esforço;
5) lei da intenção e desejo;
6) lei do desapego; e
7) lei do propósito da vida.

Nada que não se tenha ouvido antes, mas tudo aquilo que o consumismo, o hedonismo, o egoísmo e o narcisismo impedem que se faça. Assim, a lei da doação significa apenas que ao doarmos aquilo que buscamos, atraímos abundância. A lei da causa e efeito prega que colhemos o que semeamos. A lei do mínimo esforço determina se utilize mais a alegria e o amor do que a ordem, a advertência e a rispidez. O desgaste é mínimo, a retribuição poderá chegar ao máximo. O desapego talvez seja a lei mais difícil para quem se propôs na vida a ganhar dinheiro, poder e autoridade, em detrimento da amizade, do afeto e do respeito.

Deepak Chopra costuma encerrar suas palestras com algumas indagações que todos deveríamos responder com certa freqüência: Qual é a fina-

lidade de sua vida? Qual será a sua contribuição ao mundo e à sociedade? Como será lembrado depois de morrer? Como gostaria de ser lembrado?

São questões às quais não concedemos importância. Mas aquele que é o homenageado por esses escritos pode ser lembrado como alguém que se doou, que não hesitou em solucionar problemas, que será lembrado como pessoa que tornou o mundo melhor e que fará muita falta. Mas seu exemplo deve estimular os que o conheceram a propagar tais qualidades.

6. Responsabilidade social

Se algo foi feito para impulsionar o clima de cordialidade e verdadeiro prazer que deve reinar nos serviços delegados e se disso resultou um plus no atendimento à clientela, é hora de pensar na extensão dos efeitos para toda a comunidade.

Todas as empresas – e os antigos cartórios hoje aceitam ser chamados de empresas – têm uma responsabilidade social. Não é o bastante dedicar-se a um tipo de negócio e desempenhá-lo satisfatoriamente. A empresa tem de atuar no seu entorno, tem de contribuir para aprimorar o ambiente e melhorar a sociedade. É o moderno conceito de responsabilidade social, que hoje admite aferição em todo o mundo e é um parâmetro eficaz de avaliação empresarial.

As serventias têm um compromisso com o direito. Quem escolhe trabalhar com o direito precisa ter uma ética própria, pois não há ramo do conhecimento de maior intimidade com a ética do que as ciências jurídicas. Nessa tradição, muito já se fez em termos de influenciar o entorno, ainda que isso não se chamasse "responsabilidade social".

Ainda hoje, verifica-se a preocupação dos registros civis das pessoas naturais com os projetos de casamento comunitário e de mutirões da cidadania, para dotar todas as pessoas dos respectivos assentos de nascimento. É o primeiro passo na conquista desse direito a ter direitos, que é a cidadania.

Resta, contudo, largo espaço para atuação de todas as serventias no rumo do efetivo cumprimento de sua responsabilidade social.

Uma sociedade carente e para a qual sobram problemas precisa da união de todos. Todas as áreas se ressentem de maior eficiência da sociedade e do Estado. A Constituição de 1988 atribuiu conjuntamente à sociedade e ao Estado o encaminhamento de questões essenciais à sua subsistência. Fato natural, se considerada a opção do constituinte por uma democracia participativa em lugar da antiga feição de democracia meramente representativa.

O exercício de uma efetiva responsabilidade social não equivale ao da filantropia ou da caridade. É um dever cívico, perfeitamente exigível pela ordem constitucional a todos os cidadãos e organismos intermediários capazes de cumpri-lo.

Campo fértil para o desempenho desse ônus cidadão é investir na educação. Todos os maiores problemas brasileiros convergem para a falta de uma educação integral. E as serventias poderiam suprir lacunas, seja mediante adoção de escolas fundamentais, seja ao propiciar cursos profissionais para os futuros servidores, seja ao atribuir bolsas de estudos para universitários carentes.

Aceitar menores infratores para ressocializá-los é também uma forma de exercer responsabilidade social. Ou contribuir para fornecer ocupação para ex-presidiários, na certeza de que o ser humano é recuperável e precisa de oportunidade para demonstrá-lo.

Também se concebe um protagonismo relevante das serventias na defesa do meio ambiente. Encarregar-se de um jardim, de uma praça, formar um viveiro de mudas, investir em projetos como o já consagrado Pomar, fazer uma reserva florestal, adquirir área degradada para recuperá-la, tudo isso é perfeitamente factível.

Saúde, assistência social, lazer para os desvalidos, reinserção do excluído na sociedade, inclusão digital, são outros campos abertos à criatividade. Tantas boas obras já existem e precisam de contribuição financeira. Mas não é oferecer esmolas, apenas. O mais importante é o envolvimento pessoal do titular da serventia, de preferência em conjun-

to com seus funcionários, para que se crie um amálgama de solidariedade e a união cartorária fique mais forte.

Exercer o voluntariado é uma fórmula eficiente de exercer a humildade, de reconhecer a relatividade das honras e das glórias que seguem o poder, enquanto se auxilia ao necessitado. O mundo possui milhões de necessitados e eles não precisam apenas de bens materiais. Talvez a maior carência do mundo seja a de amor cuja doação não significa despender dinheiro – tão caro à maior parte das pessoas – mas que, paradoxalmente, enriquece aquele que o consegue oferecer aos semelhantes.

7. Conclusão

Pretendeu-se, com estas despretensiosas linhas, instigar uma outra vertente de reflexões a um universo que tem primado por desenvolver consistentes e alentados estudos da mais apurada técnica jurídica.

Os cartórios sobreviveram a vários séculos, mostram-se indispensáveis, mas enfrentam acerbas críticas, seja aquela produzida por membros das carreiras jurídicas, seja a que brota no parlamento e na mídia, sem esquecer que a comunidade também direciona seu repúdio a alguns aspectos da atividade delegada.

Estatização nunca deixou de ser um ideal proclamado por muitos, enquanto outros propõem a simples extinção dos serviços, que seriam absorvidos pelas entidades estatais ou até pelo eficiente sistema bancário, conforme o caso.

A melhor resposta para tudo isso é repensar, continuamente, a atividade cartorária e investir em seu constante aprimoramento. Não se fala em apuro técnico, pois ele alcançou estágio bastante avançado. Fala-se em eficiência dos serviços, celeridade, segurança, conforto e bom atendimento para as partes. Cada integrante dos serviços pode se tornar formulador de uma nova diretriz aperfeiçoadora, se houver clima favorável ao surgimento de um ambiente criativo. A criatividade é a palavra

de ordem para o mundo cartorial, como continua a sê-lo para o universo da Justiça.

O que é criatividade? "Ninguém sabe ao certo o que é criatividade, ou por que alguns indivíduos são mais criativos do que outros. É comum dizer que criativo é aquele que consegue ver conexões e estabelecer pontes entre assuntos que, para a maioria, são completamente independentes."[8]

Criatividade não é só a capacidade de ser criativo, ou a inventividade, inteligência e talento postos a gerar coisa nova. É algo que deve residir nas cogitações de todos os que detêm responsabilidade num Brasil em busca de soluções e de perspectivas.

Todas as pessoas têm potencial criativo e isso deve ser estimulado, não inibido. Criatividade é objeto de estudos e constitui disciplina obrigatória em vários cursos de estabelecimentos de ensino antenados com a contemporaneidade.

Os criativos espontâneos devem merecer incentivo para que desabroche todo o acervo de sua usina de idéias. Os criativos dormentes precisam ser estimulados a pensar. Um bom começo é conhecer o que é criatividade e como ela pode servir a mudar nossos parâmetros e rotinas de trabalho.

Qualidade da criatividade é o tema de quatro livros escritos por Victor Mirshawka e Victor Mirshawka Júnior, cuja leitura pode interessar a quem queira um salto qualitativo em sua atividade.[9] Eles ensinam que alguns mitos em torno à criatividade são inconsistentes. São eles:

1) a produção da criatividade depende de poucos indivíduos, quase sempre extravagantes;

2) a criatividade é um processo solitário;

3) a inteligência é mais importante que a criatividade;

---

[8] GLEISER, Marcelo. "O carnaval da ciência", Caderno Mais, *Folha de S. Paulo*, 22.02.2004, p. 14.

[9] MIRSHAWKA JÚNIOR, Victor e MIRSHAWKA, Victor. *Qualidade da criatividade*, São Paulo: DVS Ltda, 2003, 1º e 2º vols.

4) na realidade, a criatividade não pode ser gerenciada;

5) grupos criativos só são encontrados nas empresas de alta tecnologia ou nas agências de propaganda, além do setor de artes;

6) criatividade só é relevante para grandes idéias; e

7) a criatividade só envolve a apresentação de novas idéias.

Ao contrário, a criatividade é um processo que independe da magnitude do projeto ou da posição do criativo na empresa. Um *boy* pode ser mais criativo do que o seu patrão. Indivíduos criativos são muito importantes para que se chegue a um grupo criativo. Mas não são tudo o que importa. Mais relevante é a composição correta do grupo. O processo criativo pode ser aprendido pelos grupos e vai além de simplesmente gerar novas idéias, embora o pensamento divergente seja fundamental. Enfim, a criatividade compreende mais do que ser apenas diferente ou incomum.

Parcela das críticas destinadas aos cartórios é o de que eles preservam praxes anacrônicas, são excessivamente burocratizados e formais, atribuem a si mesmos importância maior do que a que efetivamente revestem. Não seria inútil, para responder ao libelo, uma abordagem criativa, tal como a sugerida por Alex Osborn e abordada no segundo volume da obra mencionada. Em face de um problema, um solucionador deve procurar orientar o seu pensamento de tal forma que ele atravesse as seguintes modalidades de raciocínio:

1) É possível *reverter*?

2) Pode-se eliminar algo?

3) Dá para substituir?

4) É possível combinar?

5) Existem outros usos?

6) Como se pode modificar?

7) É possível adaptar?

8) Como se pode rearranjar?[10]

[10] A regra mnemônica para lembrar tais indagações é *rescomar*.

Talvez nem todos se sintam inclinados a essa espécie de reflexão. Depois de muitos anos de prática dos mesmos atos, sempre de maneira idêntica, já não se disponha da capacidade de um olhar diferente sobre as mesmas coisas. De qualquer forma, quem se dispuser, em face de um problema, submetê-lo a pelo menos esses oito questionamentos, seguramente chegará a uma solução mais adequada do que aquela do ponto de partida.

Sobreviver como instituição no século XXI dependerá da capacidade de se adaptar às transformações e de saber acompanhar o ritmo com que elas nos surpreenderem. E, principalmente, será imprescindível liberar a criatividade. A criatividade humana propicia a fusão de conceitos distintos, misto de ousadia e sonho imaginativo e corajoso, capaz de romper padrões estabelecidos e dar à luz o novo.

O CONTRATO-PADRÃO NO PROCESSO DE REGISTRO DE PARCELAMENTO E O COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.

Inovações da Lei de Parcelamento do Solo e seus efeitos nos registros públicos. O novo Código Civil e o contrato-padrão.

KIOITSI CHICUTA

SUMÁRIO

1. Histórico e objetivos da lei do loteamento. Dec.-lei 58, de 10.02.1937. Lei 6.766, de 19.12.1979. Segurança para a compra de terrenos loteados, adquiridos a prazo, em prestações sucessivas e periódicas. Objetivo fundamental da lei – 2. Contratos. Compromisso de venda e compra. Requisitos da promessa de venda e compra (art. 25 da Lei 6.766/79). Irretratabilidade. Efeitos jurídicos do compromisso de venda e compra registrado. Direito à adjudicação compulsória. Direito real oponível a terceiros. Forma do compromisso – instrumento público ou particular. Enfoque em decorrência do novo Código Civil – 3. Requisitos mínimos do contrato de compromisso de venda e compra (art. 26, da Lei 6.766/79) – 4. Contrato-padrão. Arquivamento do modelo no registro de imóveis. Vinculação do loteador ao modelo arquivado. Caracterização ou não como contrato de adesão. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Controle da legalidade. Poder do oficial de registro de imóveis no controle da legalidade. Recursos em caso de óbices postos pelo registrador. Alteração do contrato-padrão – 5. Cláusulas especiais do contrato-padrão. Arrependimento. Cláusula resolutiva expressa. Incidência de juros sobre o saldo devedor – Tabela Price. Atualização monetária e resíduo inflacionário. Taxa de juros e multa moratória. Perda das prestações pagas pelo compromissário comprador. Indenização pelas benfeitorias. Repasse dos custos das obras de infra-estrutura. Cobrança de taxas de a) administração para implantação do loteamento; b) cessão e transferência de direitos do contrato; c) cobrança bancária das prestações; e d) manutenção de obras e serviços implantados no loteamento. Restrições convencionais – 6. Proposta de venda, reserva ou opção de compra. Recibos de sinal e outros – 7. Registro do compromisso. Natureza jurídica do contrato. Correntes doutrinárias. Solução dada pelo legislador para o loteamento – 8. Cessão e transferência de direitos e obrigações. Exigência de concordância do promitente vendedor. Registro da cessão sem anuência do promitente vendedor – 9. Conversão da posse em propriedade e cessão da posse em compromisso de compra e venda. Registro da sentença em processo expropriatório (art. 26, § 5º, Lei 6.766, com a redação dada pela Lei 9.785/99) – 10. Escritura pública de venda e compra. Casos em que é dispensada a outorga de título público (art. 26, § 6º, da Lei 6.766) – 11. Conclusões finais.

1. Histórico e objetivos da lei do loteamento. Dec.-lei 58, de 10.02.1937. Lei 6.766, de 19.12.1979. Segurança para a compra de terrenos loteados, adquiridos a prazo, em prestações sucessivas e periódicas. Objetivo fundamental da lei.

No início do século XX, o rápido e desproporcional crescimento da população urbana em decorrência principalmente do fenômeno da migração de moradores da área rural fez com que a propriedade urbana iniciasse processo de constante e crescente valorização – lei da oferta e da procura –, mas em evidente descompasso com o poder aquisitivo de grande parcela de sua massa. Para atender a tal demanda, os proprietários de glebas dividiram suas áreas em pequenos lotes para serem pagos a longo prazo, em prestações mensais, e com lucros excepcionais.

Esses negócios, porém, eram feitos com base exclusivamente na confiança, sem que os promissários compradores tivessem acesso e condições para o exame dos títulos, desobrigados os promitentes vendedores de comprovar o direito de propriedade e a inexistência de ônus reais, não assegurando àqueles, ainda, o direito à obtenção do título definitivo de compra e venda ou permitindo a estes o direito de arrependimento.[1]

---

[1] Consoante anota o Des. José Osório de Azevedo Jr.: até o advento do Dec.-lei 58 o debate no litígio entre promitentes vendedores e promissários compradores girava em torno do art. 1.088 do CC – direito de arrependimento antes da assinatura do contrato de compra e venda – e, admitida sua aplicação, impediu o adquirente de meios de compelir o alienante de cumprir o contrato na forma avençada (*Compromisso de compra e venda*, 2ª ed., São Paulo, Saraiva, 1983, p. 1).

Nem mesmo havia preocupação urbanística ou exigência de estabelecimento de infra-estrutura mínima e necessária para o bem-estar das pessoas que, com muito sacrifício, adquiriam seu pedaço de terra para ali edificarem as respectivas moradias.

Buscando parcela dessa proteção, estabeleceu o Dec.-lei 58, de 10.12.1937, os requisitos para empreendimentos desse gênero, consignando exigências objetivas para promessa de venda de terrenos loteados, quer urbanos, quer rurais: o livre exame por qualquer pessoa no registro de imóveis dos títulos de propriedade e a garantia de outorga da escritura definitiva após pagamento de todas as prestações. Para tanto, em seu art. 1°, impôs depósito em cartório de registro de imóveis, antes do anúncio da venda, de uma série de documentos, desde a comprovação do título de propriedade até pormenores do empreendimento,[2] visando sempre assegurar ampla publicidade do ato de registro do loteamento.

---

[2] Art. 1°, do Dec.-lei 58, 10.12.1937:

"Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou de terrenos urbanos, que pretendem vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo, em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes da anunciar a venda, a depositar no cartório do Registro de Imóveis da circunscrição respectiva:

I – um memorial por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais, contendo:

a) denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;

b) relação cronológica dos títulos de domínio desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;

c) plano do loteamento, de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância da sede do município e das estações de transporte de acesso mais fácil;

II – planta do imóvel, assinada também pelo engenheiro que haja efetuado a medição e o loteamento com todos os requisitos técnicos e legais; indicadas as situações, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

III – exemplar da caderneta ou do contrato tipo de compromisso de venda dos lote;

IV – certidão negativa de impostos e de ônus reais;

V – certidão dos documentos referidos na letra *b* do n. I".

Destaca-se, desde o legislador de 1937, intuito visível de defender a parte mais fraca da relação jurídica, aquela considerada a desfavorecida,[3] atribuindo-lhe garantias aptas a gerar-lhe proteção e equilíbrio em eventual confronto com os interesses da parte adversa. Transformou, assim, a natureza da obrigação assumida pelos contratantes, gerando não mais direitos exclusivamente obrigacionais, mas também de natureza real.[4]

Posteriormente, o Dec.-lei 271, de 28.09.1967, dispôs "sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo", e a Lei 6.766, de 19.12.1979,[5] o reproduziu com diferenças de pequeno alcance, mas disciplinando, também, outras matérias igualmente relevantes, com destaque de sua incidência apenas para os parcelamentos para fins urbanos.[6] Não mais houve restrição à oferta do lote para venda a prazo,[7] mas a todo e qualquer fracionamento, desde que para fins urbanos e atendidos os requisitos urbanísticos. Ocorreu, evi-

---

[3] Waldemar Loureiro, organizador do anteprojeto que se transformou no Dec.-lei 58, diz que o diploma legal atendeu a uma premente necessidade de ordem jurídico-econômico, qual seja a de disciplinar, com segurança, a venda de terras rurais ou urbanas, divididas em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas. Rompeu-se com ele "tradição individualista do nosso Código Civil", colocando em igualdade "prestamistas e latifundiários" (Cf. *Registro da propriedade imóvel*, 6ª ed., Rio de Janeiro, Forense, vol. 2, p. 15).

[4] Os contratos elaborados por instrumento público ou particular deveriam conter necessariamente os requisitos do art. 11, lavrados em duas vias assinadas pelas partes e por duas testemunhas, e com reconhecimento das firmas por tabelião. As duas vias deveriam ser entregues em 10 dias ao oficial do registro de imóveis para averbação, gerando o ato registrário direito real oponível a terceiros quanto à alienação ou oneração posterior do lote comprometido.

[5] É o texto legal que se encontra em vigor, embora com alterações posteriores

[6] A primeira conclusão a extrair do cotejo entre os diversos diplomas é que o loteamento de terrenos rurais e os terrenos não-loteados é que continuam eles regidos pelas disposições do Dec.-lei 58 (Cf. Darcy Bessone, *Da compra e venda*, 3ª ed., São Paulo, Saraiva, 1988, p. 81).

[7] Pelo sistema do Dec.-lei 58/37, apenas os loteamentos em que o preço dos lotes eram ofertados ao público e para pagamento a prazo estavam sujeitos ao registro (arts. 1º e 2º). Agora, todo e qualquer parcelamento urbano está submetido ao regime da Lei 6.766/79, seja seu preço fixado para pagamento à vista, seja em situação de não-oferta pública.

dentemente, aperfeiçoamento das falhas e omissões da lei anterior e por imperativo de razões de ordem social, como o combate aos loteamentos clandestinos[8] e ilegais.

2. Contratos. Compromisso de venda e compra. Requisitos da promessa de venda e compra (art. 25 da Lei 6.766/79). Irretratabilidade. Efeitos jurídicos do compromisso de venda e compra registrado. Direito à adjudicação compulsória. Direito real oponível a terceiros. Forma do compromisso – instrumento público ou particular. Enfoque em decorrência do novo Código Civil.

Os autores não discrepam sobre a existência de contrato quando as partes interessadas firmam instrumento escrito a que se refere o art. 26 da Lei 6.766/79,[9] mas essa unanimidade não existe no seu enfoque apenas

---

[8] Washington de Barros Monteiro destaca que são conhecidas as razões de ordem social que inspiraram a Lei 6.766/79, ou seja, "teve ela por escopo combater os loteamentos clandestinos" (Cf. *Curso de direito civil, Direito das coisas*, 23ª ed., São Paulo, Saraiva, 1984, p. 338).

[9] Art. 26, da Lei 6.766/79:

"Os compromissos de compra e venda, as cessões e promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I – nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II – denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III – descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, áreas e outros características;

IV – preço, prazo, forma e local de pagamento, bem como a importância do sinal;

V – taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito, e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI – indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII – declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente".

como contrato preliminar.[10] Por sinal, a própria doutrina critica veementemente a utilização das expressões "contrato preliminar" e "pré-contrato" para o contrato produtivo da obrigação de firmar, no futuro, outro contrato.[11] Hoje a confecção de outro contrato – escritura pública ou particular de venda e compra – nem sempre se faz indispensável, muito embora o art. 1.418 do CC/2002 disponha que "o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiro, a quem os direitos destes forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar".

As peculiaridades decorrentes da promessa de venda do imóvel pelo loteador, porém, afastam enquadramento simplista como sendo mero contrato preliminar e há até mesmo autores que o admitem como direito real novo, quer pelas suas características, quer pelas suas finali-

---

[10] Pontes de Miranda enquadra o compromisso como pré-contrato, definindo o compromisso como o contrato pelo qual as partes, ou uma delas, ou todas, "no caso de pluralidade subjetiva, se obrigam a concluir outro negócio jurídico, dito negócio principal, ou contrato principal" (Cf. *Tratado de direito privado*, 4ª ed., t. III, p. 14-16).

[11] Vejam-se, a propósito, as críticas descritas por Darcy Bessone, concluindo que ainda não se descobriu o *nomen juris* satisfatório para o instituto, acrescentando que "no direito positivo brasileiro, não há rigor de terminologia. Se o Dec.-lei 58 aludiu sempre ao compromisso de venda ou ao contrato de compromisso (art. 19), o Código de Processo Civil de 1939 referiu-se indistintamente ao compromisso (arts. 346 e 347) e à promessa de contratar, identificando-a com o contrato preliminar (art. 1.006). A antiga Lei dos Registros Públicos (Dec. 4.857, de 09.11.1939, modificado pelo Dec. 5.318, de 19.02.1940) falou em promessa de compra e venda (arts. 178, *a*, XIV, e *c*, VI, e 237, *b*). O anteprojeto do Código de Obrigações elaborado em 1941, por Orozimbo Nonato, Philadelpho Azevedo e Hahnemann Guimarães, civilistas do mais alto conceito, preferiu a denominação de contrato preliminar (art. 94). A atual Lei de Registros Públicos (Lei 6.105, de 31.12.1973) refere-se à promessa (arts. 129, 5, 167, I, 18 e 20). A Lei 6.766, de 19.12.1979, usa as designações "compromisso de venda e compra" e "promessas de cessões" (arts. 25, 26, 29 e 30) ou "promessa de venda ou de cessão" (arts. 18, VI, e § 3º, 27, 37 e 50, par. ún., I). A Súm. 412 do STF fala em "compromisso de compra e venda". O projeto do Código Civil alude à promessa de compra e venda (arts. 1.226, VII, 1.415 e 1.416)" (*Op. cit.*, p. 57-62). O direito português adota a denominação de "contrato-promessa" (art. 410, n. 1, do CC) ou promessa de contrato futuro (Cf. Mário Júlio de Almeida Costa, *Contrato-promessa, uma síntese do regime vigente*, 7ª ed., Coimbra, Almedina, 2001).

dades.[12] Mais enfático, nesse pormenor, é Orlando Gomes, que, de forma taxativa, diz que "o compromisso de venda não é verdadeiramente um contrato preliminar",[13] observando que o direito de adjudicação compulsória pressupõe obrigação de dar e não daquela de fazer.[14] Nessa esteira estão Maria Helena Diniz[15] e José Osório de Azevedo Jr.,[16] afirmando este que a reserva da titularidade de domínio pelo promitente vendedor tem apenas "finalidade de garantia".

A tese de que o compromisso é espécie do gênero compra e venda não restou acolhida pela nossa jurisprudência, mas novos elementos surgem com alteração parcial da Lei 6.766, de 1977, pela Lei 9.785, de 1999, principalmente a inserção do § 6°, do art. 26, dispondo que "*os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhada da respectiva prova de quitação*" (grifado). A definição clássica, extraída da doutrina de Darcy Bessone, no sentido de que a promessa de compra e venda "é o contrato pelo qual ambas as partes, ou uma delas, se comprometem a celebrar, mais tarde, o contrato de compra e venda"[17] restou substancialmente afetada e cabe à doutrina

---

[12] Caio Mário da Silva Pereira destaca que a promessa irrevogável de venda ocupa "um lugar à parte na classificação dos direitos reais. Não é um direito real pleno ou ilimitado (propriedade), nem se pode ter como os direitos reais limitados que o Código Civil, na linha dos demais, arrola e disciplina. Mais próximo da sua configuração andou Miguel Maria de Serpa Lopes, quando fez alusão a uma categoria de direito real de aquisição, ocupada pela promessa de venda" (Cf. *Instituições de direito civil*, 4ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1981, vol. IV, p. 363-364) e nesse sentido é o atual Código Civil, conforme art. 1.417, que expressamente se refere a "direito real à aquisição do imóvel".

[13] *Direitos reais*, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1983, p. 301.

[14] *Op. cit.*, p. 302, com anotação feita de que "nem ao juiz seria lícito converter a obrigação de celebrar um contrato na obrigação de entregar uma coisa. Se ordena a adjudicação do bem ao compromissário é porque está a dar, sob forma coativa, execução específica à obrigação de dar que nasce do contrato de compra e venda". De toda forma, a matéria não é pacífica e autores de nomeada sustentam sua natureza de obrigação de fazer.

[15] *Curso de direito civil brasileiro*, São Paulo, Saraiva, 1981, vol. 4, p. 391.

[16] *Op. cit.*, p. 5-117.

[17] *Op. cit.*, p. 78.

e à jurisprudência a extração de suas conseqüências jurídicas, sobrando, porém, inegável convencimento de consagração de seu *status* como sendo o próprio título de compra e venda de imóvel.

De toda forma, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no julgamento da ApCív 92.208, deu interpretação diversa ao § 6º, do art. 16, salientando que a norma está vinculada aos parágrafos imediatamente antecedentes, limitando, via de conseqüência, a dispensa da escritura pública tão-só aos "parcelamentos populares". Respeitado convencimento adverso, não parece ser esse o sentido legal, mesmo porque os instrumentos dos parcelamentos populares são apenas os de "cessão de posse" e o § 6º faz expressa referência também a "compromissos de compra e venda". Mesmo não tendo caráter normativo, a decisão do órgão dirigente do Tribunal de Justiça serve de referência aos interessados, inclusive aos registros públicos.

O Código Civil de 2002, nesse aspecto, representa verdadeiro retrocesso ao disciplinar a promessa de venda, dispondo no art. 1.418 que o promitente comprador, titular de direito real, ou o respectivo cessionário dos direitos sobre o imóvel, pode exigir do promitente vendedor "a outorga de escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento particular; e se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel". O legislador fez franca adoção do compromisso de venda e compra como mero contrato acessório (arts. 462 a 466), muito embora seja lei geral e a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, lei especial.

Os requisitos do direito real decorrente da promessa de venda estão expostos no art. 25 da Lei do Parcelamento do Solo:[18]

a) a irretratabilidade do contrato;
b) a indicação precisa do imóvel como objeto do negócio;
c) a especificação do preço;
d) a capacidade das partes;

[18] Art. 25, da Lei 6.766/79: "São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros."

e) o registro;

f) a necessidade de outorga uxória, em sendo casado(a) o(a) alienante;[19] e

g) a imprescindibilidade de documento escrito.

Evitando os inconvenientes verificados no passado pela aplicação do art. 1.088 do CC de 1916 e até mesmo para que a promessa de venda gerasse o nascimento de direito real, vedou-se expressamente a possibilidade de retratação de qualquer dos contratantes, circunstância que, evidentemente, não se confunde com a cláusula resolutória e que figura em qualquer negócio jurídico,[20] mostrando-se irrelevante, ainda, eventual ausência de cláusula específica, dado o caráter de norma de ordem pública.

Hoje, esse princípio vem sendo atenuado em face da aplicação pelos tribunais do denominado Código de Defesa do Consumidor – Lei 8.078, de 11.09.1990 –, que permite ao consumidor o direito de pleitear rescisão do contrato, sendo conhecido julgado do STJ e que, diante da alegada impossibilidade financeira do promissário comprador, declarou rescindido o negócio jurídico, impondo ao promitente vendedor a obrigação de devolver parte substancial do preço pago.

A regra, de outro modo, é aplicável exclusivamente aos bens imóveis perfeitamente identificados e caracterizados – número do lote, quadra, confinância com determinada via pública etc. – e, quanto ao preço, é irrelevante que seja a vista ou a prazo, bastando que seja certo ou ao menos determinável, mesmo porque a lei veda que a fixação do preço

[19] O art. 1.647 do CC dispõe que "ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum cônjuge pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: I- alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis (...)" e o art. 1.649 estabelece que "a falta de autorização, não suprida pelo juiz, quando necessária (art. 1.647), tornará anulável o ato praticado, podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal", acrescentando no parágrafo único que "a aprovação torna válido o ato, desde que feita por instrumento público, ou particular, autenticado". A vênia conjugal, embora indispensável, permite a validade do negócio, inclusive o registro, sujeito, porém, a argüição de nulidade pelo cônjuge prejudicado.

[20] GOMES, Orlando. *Contratos*, 7ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1979, p. 206.

seja deixada ao arbítrio de apenas uma das partes (art. 489, do CC), permitindo, contudo, a sua fixação por terceiro ou pelo valor de mercado. Os promitentes vendedores devem ser capazes e com o *jus disponendi*.[21]

O direito real, outrossim, surge no momento do registro no cartório competente – art. 167, I, 19, Lei de Registros Públicos, e art. 1.417, CC de 2002 –, com efeito constitutivo, não podendo o contrato, dada a sua repercussão jurídica no patrimônio da pessoa casada, dispensar a outorga uxória. É da sua essência, por fim, que seja redigido por escrito em instrumento público ou particular.

Quanto aos efeitos, depois de inscrito, o compromisso é:

a) oponível *erga omnes*;

b) transmissível aos herdeiros;

c) gerador do direito de seqüela para o promissário comprador;

d) atributivo do direito de uso e gozo do imóvel pelo promissário comprador e que, por sua vez, fica responsável pelas obrigações decorrentes da coisa;

e) passível da cessão a terceiros; e

f) gerador ao promissário comprador de direito à purgação da mora e à propriedade plena após pagamento do preço e que pode ser obtida com a exibição ao registro de imóveis da prova de pagamento ou mesmo através de adjudicação compulsória.

A oponibilidade *erga omnes* decorre do direito real – todo direito real é oponível a terceiros –, mas aqui tem sentido específico, pois retira do anterior proprietário o direito de dispor da coisa prometida, pois sobre ele prevalece direito do promissário comprador de se tornar proprietário pleno após pago o preço.[22] Aliás, nesse sentido, vem decidindo reiteradamente o Conselho Superior da Magistratura de São

[21] "Direito de disposição", ou seja, os promitentes vendedores devem ser proprietários, com título registrado no registro de imóveis competente, e o imóvel deve ser passível de alienação, mostrando-se ausente de qualquer óbice.

[22] Há união da oponibilidade *erga omnes* com o direito de aquisição do promissário comprador.

Paulo, entendendo que ofende o princípio da continuidade a alienação a terceiros de imóvel prometido a venda sem expressa anuência do promissário comprador e que assim figura no registro imobiliário.[23]

3. Requisitos mínimos do contrato de compromisso de venda e compra (art. 26, da Lei 6.766/79)

Seguindo as mesmas regras do Dec.-lei 58/37, a Lei 6.766/79 elenca rol de conteúdo extrínseco e intrínseco de todo e qualquer contrato firmado sob sua égide, e alguns merecem destaque.

O primeiro, evidentemente, diz respeito à perfeita identificação dos contratantes, exigindo o inc. I "nome, registro civil, cadastro fiscal do Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes". O elenco, evidentemente, não é exaustivo e, por vezes, pode ocorrer a impossibilidade de obtenção de dados, como, por exemplo, quando o promissário comprador não seja portador de qualquer documento de identidade usualmente citado em contratos – *v.g.*, título de eleitor, carteira profissional ou documento fornecido por órgão de classe. Seria absurdo impedir o negócio jurídico pela simples ausência do documento relacionado e melhor será interpretá-lo como necessidade de perfeita identificação da parte de forma a distingui-la de outra. Na impossibilidade de indicar o documento de identidade civil, a falta pode ser suprida com dados outros, como a especificação dos nomes dos pais, o local e data do nascimento e a menção a qualquer outro documento de que seja portador.

[23] No julgamento da Ap. 24.753, do qual foi relator o Des. Antonio Carlos Alves Braga, deixou-se assentado que "o direito do promissário comprador é oponível a terceiros e, enquanto não cancelado o registro, produz seus efeitos" (Cf. *Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo*, de Ilza Persona Fioravanti e Sérgio Alexandre Fioravanti, p. 266-268).

Da mesma forma, embora a lei assim não estabeleça de forma expressa,[24] o negócio é acessível tanto às pessoas físicas, como àquelas jurídicas. O que importa é que haja perfeita identificação e qualificação e, em se cuidando de pessoa física, é pormenor essencial a correta indicação do estado civil, principalmente aqueles que são casados, com identificação do cônjuge, o regime de casamento e a sua realização em período anterior ou posterior à Lei 6.515/77.[25] Se, eventualmente, o regime adotado não for aquele universal, o interessado deverá exibir certidão do pacto antenupcial registrado no Livro 3 do registro de imóveis competente.[26]

Questão interessante surge agora com o Código Civil, estabelecendo a figura do empresário, ou seja, consoante dicção do art. 966, "considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou de serviços". O parcelador pode ser enquadrado nesse conceito e, a par da sua inscrição na junta comercial, existe o art. 978 que assim dispõe: "O empresário casado pode, sem necessidade de outorga conjugal, qualquer que seja o regime de bens, alienar os imóveis que integrem o patrimônio da empresa ou gravá-los de ônus real." A matéria, por certo, causará polêmica e exigirá cautela na execução do empreendimento.

A preocupação moderna, porém, não se contenta apenas com a união decorrente do casamento. A Constituição Federal, em seu art.

---

[24] O inc. I, do art. 26, da Lei 6.766/79, menciona "estado civil" dos contratantes e, embora se admita total igualdade de direitos e obrigações entre as pessoas físicas e jurídicas, existem fatos que são próprios apenas dos seres humanos. Não há casamento, separação, divórcio de pessoas jurídicas.

[25] A Lei 6.515/77 alterou o regime legal de bens no casamento, dando nova redação ao art. 258 do CC/1916: "Não havendo convenção, ou sendo nula, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime de comunhão parcial." Bem por isso, indispensável a consignação do regime adotado e a realização do casamento em período anterior ou posterior à Lei 6.515/77 para aferir da necessidade ou não da exibição do pacto antenupcial. A Lei de Registros Públicos, em seus arts. 167, I, 12, e 178, V, estabelece necessidade de registro no Livro 3 do cartório de registro de imóveis competente – do primeiro domicílio do casal – das convenções antenupciais.

[26] O regime legal do casamento é o da comunhão parcial, mas, em optando os nubentes por regime diverso, deverá elaborar pacto antenupcial por escritura pública (art. 1.640, par. ún., do CC).

226, § 3°, reconheceu a união estável entre homem e mulher como "entidade familiar" e as Leis Federais 8.971/94 e 9.278/96 estabelecem direitos recíprocos[27] e, embora exista dúvida sobre o reflexo da convivência,[28] convém, ainda que adotada postura tradicional, consignação da identidade dos companheiros ou conviventes[29] para ressalva de direitos e para a própria segurança jurídica. O Código Civil vigente também reconhece a união estável como a convivência pública, contínua e duradoura entre o homem e a mulher, com objetivo de constituição de família (art. 1.723).

---

[27] O art. 2° da Lei 8.971, de 29.12.1994, estabelece que os companheiros assim definidos no art. 1° participarão na sucessão do companheiro ou da companheira nas seguintes condições:

"I – o(a) companheiro(a) sobrevivente terá direito enquanto não constituir nova união, ao usufruto de quarta parte dos bens do de cujos, se houve filhos deste ou comuns;

II – o(a) companheiro(a) sobrevivente terá direito, enquanto não constituir nova união, ao usufruto da metade dos bens do de cujos, se não houver filhos, embora sobrevivam ascendentes;

III – na falta de descendentes ou de ascendentes, o(a) companheiro(a) sobrevivente terá direito à totalidade da herança."

O art. 5° da Lei 9.728, de 10.05.1996, diz que "os bens móveis e imóveis adquiridos por um ou por ambos os conviventes, na constância da união estável e a título oneroso, são considerados fruto do trabalho e da colaboração comum, passando a pertencer a ambos, em condomínio e em partes iguais, salvo estipulação contrária em contrato escrito".

[28] Ainda hoje se mantém o hábito de qualificar as pessoas apenas como sendo solteiras, casadas, separadas, divorciadas e viúvas. A união estável prescinde de reconhecimento judicial e é tipicamente informal e, ao elaborador do documento de escrituração negocial, não há meios de exigir comprovação idônea. Bem por isso, limitados os benefícios legais às pessoas não impedidas de convolar a união em casamento (Cf. *União estável*, de Euclides de Oliveira, 4ª ed., São Paulo, Paloma, p. 45-48).

[29] Euclides de Oliveira estabelece interessante distinção entre companheiros e concubinos. "Reserva-se a expressão *companheiros* (ou "conviventes") para as pessoas unidas estavelmente, sob a aparência de casados, e sem impedimentos decorrentes de outra união. Já o *concubinato* envolve ligação amorosa de casados, com terceiros, em situação de adulterinidade, formando o chamado "triângulo amoroso", ou outras situações de convivência com impedimentos absolutos para o casamento, assim como as relações passageiras, fugazes, sem a característica estabilidade familiar" (*Op. cit.*, p. 49). O Código Civil fez expressa adoção pela palavra "companheiro(a)" (art. 1.724 e 1.725), deixando claro que "as relações não eventuais entre o homem e a mulher, impedidos de casar, constituem concubinato".

Outrossim, da mesma forma que existe preocupação com a identidade das partes, o legislador procurou individualizar o empreendimento com exigência da "denominação do parcelamento" e que deve ser escolhido pelo loteador, evitando, evidentemente, a homonímia ou qualquer outro expediente que possa levar os possíveis adquirentes a erro ou confusão,[30] indicando, ainda, o número e a data do registro.[31]

Não houve preocupação do registrador com o sistema vigorante após o advento da Lei 6.015/73, omitindo menção da matrícula e que nada mais significa que a primeira inscrição da propriedade do imóvel. O registro do parcelamento (art. 167, I, 19, da LRP) é feito na matrícula aberta para a área parcelada e não há como omitir a menção da base e sobre a qual restou escriturado o nascimento jurídico do loteamento.

O objeto material do compromisso, de outro modo, deve estar convenientemente caracterizado – estabelece o inc. III necessidade de "descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características" –, revelando preocupação de perfeita identificação do bem que está sendo objeto de transação. Não se contentou a lei apenas com a indicação nominal do terreno, estabelecendo requisitos outros que não possam trazer mínima dúvida. O art. 9º, § 1º, I, da Lei 6.766/79, dispõe

---

[30] Não há controle prévio para a escolha da denominação, mas o cartório pode vedá-la em havendo outro empreendimento com nome idêntico ou semelhante. Via de regra, caberá ao prejudicado socorrer-se da via jurisdicional para, em havendo lesão, compelir o loteador a modificar a denominação.

[31] Sérgio A. Frazão do Couto traça severa crítica à expressão utilizada pelo legislador, afirmando que deveria mencionar "registro" em lugar de "inscrição" (Cf. *Manual teórico e prático do parcelamento urbano*, Rio de Janeiro, Forense, 1981, p. 260) e desse sentir é a anotação de Theotonio Negrão, no *Código Civil e legislação civil em vigor*, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, p. 370, invocando, para tanto, os arts. 167, I, 19, e 168, da LRP. No entanto, consoante bem esclarece Afrânio de Carvalho, os "atos de transmissão de propriedade e os de constituição ou transmissão de ônus real, uns e outros, podem ser indicados pelo termo 'inscrição' empregado pela própria lei, ou seja, 'a inscrição protege toda aquisição, de propriedade, de direito real e de posição admonitória, bem como toda transmissão de propriedade e de direito real'" (Cf. *Registro de imóveis*, 4ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1997, p. 116 e 134). Esta regra, contudo, restou mitigada pela Lei 7.433, de 18.11.1985, e pelo Dec. 93.240, de 09.09.1986, e que permitem dispensa da descrição e da caracterização "desde que constem estes elementos da certidão do cartório de registro de imóveis".

que o empreendedor deve exibir, além de outros documentos, desenho contendo pelo menos "a subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração", mas, para proteção até mesmo dos futuros adquirentes, não permitiu adoção simplista da numeração existente, reclamando também a perfeita especificação no instrumento do lote negociado, inclusive com indicação dos confinantes, na esteira, aliás, do que recomenda o art. 225 da Lei de Registros Públicos.[32]

Sempre foi preocupação dos operadores do direito a observância estrita do princípio da especialidade,[33] muito embora na atualidade os elementos complementares tenderão a tornar-se desnecessários, havendo, para tanto, obrigatoriedade imposta pela NBR 13.133 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, de amarração georreferenciado, ou seja, a vinculação do imóvel a pontos oficiais estabelecidos e o uso de referências extraídas de aparelhos de precisão como o GPS.

A identificação dos lotes pelo sistema alfanumérico ou mesmo alfabético[34] para as quadras e os lotes visa apenas a eliminar dúvidas e a identificar com precisão todo o empreendimento.[35]

Preocupados com a matéria, firmou-se convênio entre Procon, Aelo-SP, Sinduscon-SP e Secovi-SP, dispondo que "no contrato de compromisso de compra e venda deverá ser incluída cláusula que indique todas as características do lote compromissado, devendo constar, expressamen-

---

[32] Art. 225 da Lei 6.015/73: "Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário."

[33] Afrânio de Carvalho sintetiza com precisão o princípio da especialidade, dizendo que ele significa "que toda inscrição deve recair sobre um objeto perfeitamente individuado" (*op. cit.*, p. 204). A sua descrição deve conduzir o leitor à imagem de um corpo certo e destacado dos demais, sem a mínima possibilidade de confusão.

[34] A referência a "número" do lote pelo inc. I, § 1°, do art. 9°, da Lei do Parcelamento do Solo, é apenas exemplificativa e nada impede adoção de outros parâmetros, como o sistema alfabético, desde que identifique com precisão o imóvel.

[35] Cf. Sérgio A. Frazão do Couto, *op. cit.*, p. 261.

te, nome do empreendimento, número do lote, quadra, dimensões, área total e confrontações do imóvel a ser comercializado, dentre outras informações, obedecendo-se, para tanto, as exigências previstas em lei municipal, estadual ou federal".

O preço do empreendimento, de outra forma, deve estar especificado de forma clara e objetiva, indicando necessidade de menção do "preço, prazo, forma e local de pagamento, bem como a importância do sinal", além de consignar cláusulas outras reputadas essenciais, como o montante dos juros moratórios, do encargo de pagar os impostos e taxas e a especificação das restrições convencionais, as quais serão objeto de oportuna apreciação.

Visando a dar maior transparência, no convênio acima mencionado estabeleceu-se necessidade de "quadro resumo", no qual houvesse uma possível e rápida visualização de seus termos. Assim consta a cláusula: "deverá ser incluído no quadro resumo dos contratos de compromisso de compra e venda e no corpo do próprio instrumento, campo ou cláusula que indique com clareza o preço total a vista e a prazo a ser pago pelo compromissário comprador para aquisição do lote, computando-se os juros incidentes sobre as parcelas ou prestações devidas durante todo o período do instrumento firmado, além do número e periodicidade das prestações, acréscimos legalmente previstos e montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual dos juros, consoante o disposto nos incisos do art. 52 da Lei 8.078/90".

4. Contrato-padrão. Arquivamento do modelo no registro de imóveis. Vinculação do loteador ao modelo arquivado. Caracterização ou não como contrato de adesão. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Controle da legalidade. Poder do oficial de registro de imóveis no controle da legalidade. Recursos em caso de óbices postos pelo registrador. Alteração do contrato-padrão.

O art. 18, V, da Lei 6.766/79, estabelece como documento obrigatório para o processo de registro do parcelamento a exibição de "exemplar do

contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei". Essa exigência já existia ao tempo do Dec.-lei 58/37 (art. 1°, III – "exemplar da caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes") e sempre se constituiu em forma de torná-lo acessível a todos os interessados, evitando, assim, mudanças unilaterais por parte do empreendedor. Pouco importa, no atual direito positivo, a não-oferta pública dos lotes.[36] É forma de proteção do adquirente.

Há rigorosa vinculação do loteador ao modelo arquivado[37] e, caso pretenda alterá-lo, necessita depositar em cartório a nova via alterada, respeitando, sempre, os direitos daqueles que já efetivaram seu negócio jurídico.[38] Evidentemente, é preciso analisar caso a caso as mudanças pretendidas, verificando sua afetação em relação aos adquirentes e que se utilizaram do protótipo anterior, inclusive de sua repercussão junto aos órgãos públicos.

Sérgio A. Frazão do Couto exemplifica caso de mudança das condições urbanísticas internas do parcelamento e das limitações que incidem sobre os lotes e suas construções (art. 9°, § 2°, II, da LPS), quando existe cláusula que obrigue todos os promitentes compradores a executarem suas obras dentro das especificações contidas naquele documento. "Para alterar o contrato padrão, há necessidade de prévia autorização do poder público (para verificar se ele continua a se enquadrar nas diretrizes urbanísticas fixadas pela municipalidade, bem como das restrições urba-

[36] No julgamento da Ap. 29.846, o Conselho Superior da Magistratura, em acórdão relatado pelo Des. Antonio Carlos Alves Braga, deixou assentado que "o contrato padrão exigido pela Lei 6.766/79 deverá ser apresentado, mesmo quando se argumente que o parcelamento não se prestará à oferta pública de venda dos lotes". A norma, como ali assentado, é de ordem pública, geral, e visa proteger eventuais e potenciais adquirentes (Cf. *Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura e Decisões da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo*, 1.196, de Sérgio Jacomino e Vicente do Amaral Gurgel, p. 76-78).

[37] O art. 26, *caput*, da Lei 6.766/79 dispõe que os compromissos, cessões ou promessas de cessão devem ser feitos "de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18".

[38] Cf. *Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça*, p. 185.

nísticas traçadas pelo poder público para o local), além da aquiescência de todos os que efetivarem qualquer aquisição. Essa é uma obrigação que tem de ser atendida pelo parcelador urbano, sob pena de, se assim não proceder, qualquer alteração, sem a audiência e concordância dessas pessoas interessadas, ser nula de pleno direito. A inobservância do preceito pode implicar, inclusive, em apuração de responsabilidade criminal por delito de falsidade ideológica ou contra a economia popular".[39]

O contrato-padrão, consoante definição atribuída na monografia "Alguns aspectos da qualificação registrária no registro de parcelamento do solo urbano e o Código de Defesa do Consumidor", de Ary José de Lima e outros, "é o protótipo do instrumento que vai regular as futuras relações jurídicas entabuladas entre o parcelador empreendedor e o adquirente do lote",[40] restando séria discussão sobre seu enquadramento como sendo contrato de adesão ou de mero contrato-tipo,[41] com prevalecimento da primeira pelo simples fato de que o compromissário comprador é obrigado a aceitar as condições previamente estabelecidas pelo promitente vendedor, ou seja, com as características de *unilateralidade* e *preestabelecimento*. Eventual dúvida sobre sua tipificação resta espancada pelo conceito ofertado pelo art. 54 do CDC.[42]

Tais cláusulas gerais do contrato, a par da citada unilateralidade e do preestabelecimento, exibem ainda como características e atributos:

a) uniformidade – os contratos regulam de forma idêntica todos os negócios;

---

[39] *Op. cit.*, p. 198-199.

[40] *Estudos de Direito Registral Imobiliário*, XXII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Cuiabá, Mato Grosso, 1995, Porto Alegre, Sergio Antonio Fabris Editor, p. 261-310.

[41] A distinção entre o contrato de adesão e o contrato-tipo está bem explicitada na monografia citada no item imediatamente anterior, p. 265–266, e para a qual remetemos o leitor.

[42] Art. 54 da Lei 8.078, de 11.09.1990: "Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo".

b) rigidez – adesão integral aos termos e disposições contratuais – e

c) abstração – atinge indistintamente o contratante. Em nome do interesse público, afasta-se a idéia de total disponibilidade das partes no trato dos negócios envolvendo imóveis loteados.

A incidência do Código de Defesa do Consumidor aos negócios derivados da promessa de venda de imóvel loteado é inegável e teoricamente presentes estão os elementos subjetivos e objetivos:

a) enquadramento do loteador como sendo fornecedor de produto;

b) identificação do adquirente, seja pessoa física, seja jurídica, como sendo o consumidor final do produto; e

c) consideração dos lotes como sendo produtos.[43]

A lei é omissa na atribuição do órgão ou profissional incumbido do controle prévio e administrativo da legalidade das cláusulas obrigatórias e necessárias constantes do contrato-padrão. Hoje, o exercício dessa atribuição vem sendo feito pelo oficial de registro de imóveis e até mesmo por reconhecimento da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo,[44] dispondo que o registrador, ao deparar com estipulações ou disposições nulas, deve recusá-las,[45] consignando na nota de devolução a alteração ou supressão

[43] A exceção pode ser invocada quando o lote não é adquirido pelo consumidor final, mas utilizado, por exemplo, por empresários para incorporação imobiliária ou para construção de casas e posterior venda.

[44] Cf. Item 171, do Capítulo XX, das *Normas da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo*: "É dever do oficial proceder a exame cuidadoso do teor de todas as cláusulas do contrato padrão, a fim de se evitar contenham estipulações frontalmente contrárias aos dispositivos, a esse respeito, contidos na Lei 6.766, de 19.12.1979 (arts. 26, 31, §§ 1° e 2°, 34 e 35".

[45] Por exemplo, o art. 51, II, do CDC, proíbe cláusulas que "subtraiam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga", e o art. 53 do mesmo diploma diz que "nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas de alienação fiduciária em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomado do produto alienado". A própria Lei 6.766/79 estabelece no art. 34 que "em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário", e no art. 35, *caput*, segunda parte, diz que, ocorrendo cancelamento do registro do contrato e havendo o compromissário pago pelo menos 1/3 do preço ajustado, "somente será efetuado novo

necessária. Não havendo concordância, pode o loteador submeter a matéria ao Corregedor Permanente mediante procedimento da dúvida, eis que se cuida de ato de registro em sentido estrito,[46] com recurso de apelação, em caso de discordância da sentença, ao Conselho Superior da Magistratura.

Vale aqui repetir preciosa lição do festejado registrador argentino Garcia Coni e que assim se expressa: "si la ley admite que el registro pude rechazar los documentos viciados de nulidad absoluta y manifesta, podem inferir que muchas veces la calificación deberá incursionar en el negocio jurídico para no inscribir ni anotar actos ostensiblemente nulos".

5. Cláusulas especiais do contrato-padrão. Arrependimento. Cláusula resolutiva expressa. Incidência de juros sobre o saldo devedor – Tabela Price. Atualização monetária e resíduo inflacionário. Taxa de juros e multa moratória. Perda das prestações pagas pelo compromissário comprador. Indenização pelas benfeitorias. Repasse dos custos das obras de infra-estrutura. Cobrança de taxas de a) administração para implantação do loteamento; b) cessão e transferência de direitos do contrato; c) cobrança bancária das prestações; e d) manutenção de obras e serviços implantados no loteamento. Restrições convencionais.

Os funestos efeitos da má aplicação do art. 1.088 do CC de 1916 aos

registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao registro de imóveis".

[46] O Conselho Superior da Magistratura e a Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo têm entendimento uniforme de que o procedimento de dúvida se destina apenas a solucionar recusa do registrador na prática de ato de registro em seu sentido estrito, não envolvendo aqueles de averbação. O parcelamento é objeto de ato de registro (art. 167, I, 19, da LRP).

casos de venda de lotes a prazo levaram o legislador, desde a edição do Dec.-lei 58/37, a proibir o arrependimento[47] e a norma do art. 25 da Lei 6.766/79, que não admite transação entre as partes, não podendo sequer constar do corpo do contrato-padrão.[48]

O obstáculo à cláusula de arrependimento, porém, não significa que o contrato não possa ser rescindido, quer por acordo entre as partes, quer pela resolução decorrente do inadimplemento. Evidentemente, em relação ao compromisso de compra e venda, a cláusula resolutória expressa, por si só, não autoriza o promitente vendedor considerar a existência tão-só de mora *ex re* e, via de conseqüência, rescindido o contrato de pleno direito, independentemente de interpelação ou notificação.

O art. 32 da Lei 6.766/79, por sinal, diz que "vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor", exigindo, para tanto, regular constituição em mora mediante procedimento judicial ou extrajudicial.[49] Cancelada formalmente a promessa de venda e compra mediante providência meramente administrativa e promovida com concurso direto do

---

[47] Darcy Bessone anota que o "art. 1.088 do Código Civil, contendo aparentemente uma regra utilizável pelos dois contratantes, na verdade constituía a mola mestra de um sistema unilateral e iníquo, pois que, na imensa maioria dos casos e sobretudo em face da incessante valorização dos imóveis, o arrependimento somente interessaria ao promitente vendedor. A má-fé, por outro lado, encontrava no loteamento e nas promessas de venda a prestações fácil instrumento para atuar desembaraçadamente, em detrimento do promitente vendedor, que, freqüentemente, não dispunha sequer dos elementos requeridos para o procedimento judicial. A igualdade das partes, na engrenagem contratual, revelava-se, assim, simplesmente teórica, pelo menos em larga medida" (*op. cit.*, p. 80).

[48] Não se cuidando de imóvel loteado – promessa de venda feita pelo loteador apenas –, possível é o estabelecimento de cláusula de arrependimento. Sem que conste explícita e formalmente a cláusula de arrependimento, o direito não pode ser exercido (Cf. REsp 27.384, relator o Min. Barros Monteiro).

[49] Essa providência só pode ser tomada por loteador com empreendimento regularmente registrado em cartório. No loteamento irregular, enquanto não regularizado, não pode o loteador postular judicial ou extrajudicialmente a rescisão em face do que dispõem os arts. 39 e 46 da LPSU (Cf. REsp 35.649, relator o Min. Nilson Naves).

oficial do registro de imóveis, prescindível é o aforamento de ação de rescisão de contrato,[50] bastando apenas a propositura de ação de reintegração de posse,[51] em sendo o caso.

Ocorrendo atraso no pagamento das prestações, autoriza a lei a cobrança de juros "incidentes sobre débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas" (inc. V, do art. 26, da LPSU). Os juros de mora e os juros de débito em aberto, porém, não se confundem, incidindo os primeiros sobre as prestações vencidas e não resgatadas nos respectivos vencimentos e os últimos sobre o saldo das prestações vincendas.[52] O seu montante, considerando que não se enquadra o negócio como sendo operação feita por instituição bancária e ou financeira,[53] não pode superar o teto legal previsto no art. 1° do Dec.-lei 22.626, de 07.04.1933,[54] nem permite a utilização de índices outros.[55] No caso de omissão, aplica-se a regra geral do art. 406 do CC,[56] proibido, em qualquer circunstância, o anatocismo (juros sobre juros).

A questão do montante dos juros legais, porém, ainda suscitará controvérsia, eis que não há consenso do que se entende por "taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional". Alguns pugnam pelo uso da taxa Selic e outros do percentual indicado no Código Tributário Nacional, afirmando estes que a Selic em-

---

[50] Cf. REsp 43.136, relator o Min. Barros Monteiro.

[51] Cf. AgIn 104.408, relator o Juiz Cordeiro Cleve, do TAPR.

[52] Sérgio A. Frazão do Couto, *op. cit.*, p. 298.

[53] Súm. 596 do STF: "As disposições do Dec. 22.626/33 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas, que integram o sistema financeiro nacional".

[54] Art. 1° do Dec.-lei 22.626/33: "É vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (CC, art. 1.062)".

[55] Súm. 176 do STJ: "É nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela Anbid-Cetip".

[56] Art. 406 do CC: "Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional".

bute também atualização monetária.

De toda forma, em recente seminário coordenado pelo STJ, concluiu-se que o montante dos juros legais deve ser de 1% ao mês.[57] O que não há dúvida é que, a partir do advento do Código Civil, incidem ao menos juros moratórios legais de pelo menos 1% ao mês.

A cláusula penal é facultada no inc. V do art. 26, da Lei do Parcelamento do Solo, limitada a 10% (dez por cento) do débito. No entanto, admitida incidência do Código de Defesa do Consumidor, é preciso interpretar a norma com aquela que a reduziu para o patamar de 2%,[58] desde que atendidos os requisitos objetivos e subjetivos exigidos para reconhecimento da relação de consumo.[59]

Em caso de devedor inadimplente, rescindido o contrato, tem ele direito à indenização das benfeitorias necessárias ou úteis[60] que tenha executado no lote adquirido, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário. Essa norma consignada no *caput*

---

[57] No enunciado aprovado na jornada de direito civil realizada em setembro de 2002, estabeleceu-se o seguinte: "a taxa de juros moratórios a que se refere o art. 406 é a do art. 161, § 1°, do CTN, ou seja, 1% (um por cento) ao mês. A utilização da taxa Selic como índice de apuração dos juros legais não é juridicamente segura, porque impede o prévio conhecimento dos juros; não é operacional, porque seu uso será inviável sempre que se calcularem somente juros ou somente correção monetária; é incompatível com a regra do art. 591 do novo CC, que permite apenas a capitalização anual dos juros, e pode ser incompatível com o art. 192, § 3°, da CF, se resultarem juros reais superiores a 12% (doze por cento) ao ano".

[58] A redução da multa para 2% decorre da Lei 9.298/96, que modificou a redação do art. 52, § 1°, do CDC. Mas ela só é possível nos contratos celebrados após sua vigência (Cf. REsp 218.009, relator o Min. Ruy Rosado de Aguiar).

[59] Aqui surge a dificuldade na aplicação pelo operador do direito no trato da matéria. Como já se destacou, nem toda promessa de venda de lote é amparada pelo Código de Defesa do Consumidor, pois pode o promitente comprador ostentar condição de empresário e que visa à construção de acessão artificial para posterior revenda. Em relação a ele, o limite da multa é aquele da LPSU (10%), ao passo que, para os demais consumidores, seria o do CDC (2%). A solução há de ser encontrada pela doutrina e pela jurisprudência, pois situações similares têm soluções diversas conforme a condição jurídica pessoal da parte.

[60] Benfeitorias necessárias são aquelas que visam conservar a coisa ou evitar sua deterioração e úteis aquelas que aumentam ou facilitam o uso da coisa (art. 96, § 2° e 3°, do CC).

do art. 34 da Lei 6.766/79 não é absoluta e o seu parágrafo único estabelece que "não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei", ou seja, como já decidiu o STJ, no julgamento do REsp 12.074, do qual foi relator o Min. Eduardo Ribeiro, "em princípio, não se pode negar indenização por benfeitorias úteis ou necessárias", sempre no suposto de exigência da boa-fé na atuação das partes e repulsa à possibilidade de enriquecimento sem causa.

As benfeitorias não-indenizáveis devem contrariar frontalmente disposições internas (art. 9º, § 2º, II – limitações que incidem sobre "suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas") e não situações como aquelas estampadas por Sérgio A. Frazão do Couto, que estabelece possibilidade de vedar, em cláusula contratual, "execução de qualquer benfeitoria, sem antes ser liquidado o preço".[61]

A posição jurídica do promissário comprador é de proprietário e a restrição idealizada contraria os postulados básicos do instituto,[62] ressalvada, evidentemente, hipótese de comprovada má-fé do devedor, cuja conduta deve ser repelida veementemente pelo Judiciário.

A regra do art. 53 da Lei 8.078, de 11.09.1990, choca-se com aquela do art. 35 da Lei 6.766/79, mas em ambas qualquer cláusula que estabeleça perda total das prestações pagas em benefício do credor é nula de pleno direito. Não mais há o limite de pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado,[63] restando discutível, ainda, a possibilidade de estipulação do montante a ser devolvido ao promissário comprador em

---

[61] *Op. cit.*, p. 304.

[62] Como regra geral, o compromissário comprador é considerado possuidor de boa-fé (Cf. Orlando Gomes, *Direitos reais*, p. 315).

[63] O STJ, no julgamento do REsp 8.354, relator o Min. Nilson Naves, decidiu que "a cláusula contratual que prevê a perda das importâncias pagas, no caso de inadimplemento dos promitentes compradores, tem caráter de cláusula penal compensatória, podendo o juiz, rescindido o contrato, reduzi-la proporcionalmente. Art. 924 do CC/1916". A norma do art. 34 da LPSU consagra o princípio que veda o enriquecimento sem causa de um dos contratantes, em detrimento do outro.

caso de desfazimento do negócio jurídico, ainda que por culpa do adquirente,[64] mas há consenso de que a cláusula que estipula montante a ser retido pelo promitente vendedor, em caso de rescisão contratual por culpa do promissário comprador, tem caráter de multa compensatória, razão por que o montante fixado pode ser reduzido proporcionalmente pelo juiz e de conformidade com as peculiaridades de cada caso. Mesmo que formalmente rescindido o contrato mediante ato averbatório de cancelamento, o oficial do registro de imóveis está impedido de proceder a novo registro de promessa de venda ou de venda do lote sem que haja comprovação do reembolso ao ex-promissário comprador.

A Portaria 3, de 17.03.2001, da Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça, por sinal, proíbe a fixação de perdas em valores significativos, dizendo, mais, no item quarto, que são abusivas as cláusulas que cumulam multa rescisória e arras. De qualquer forma, não traz indicativo do que sejam "valores significativos" e tal controle é de exclusiva alçada do Poder Judiciário, não permitindo ao oficial de registro de imóveis a adoção de qualquer percentual, ainda que majoritário nos tribunais.

O exame se faz caso a caso, como, aliás, se pode verificar pela amostragem da pesquisa jurisprudencial, permitindo retenção pelo loteador de percentuais dos valores pagos pelos adquirentes, desde que demonstrado seu direito a tanto, exibindo ao juiz comprovantes:

a) TJSP

- 50% – AC 268.073, Lino Machado
- 40% – AC 77.264, Paulo Menezes
- 30% – AC 32.142, 11.319, Octavio Helene e Narciso Orlandi Neto
- 25% – AC 60.543, Julio Vidal
- 20% – AC 3.024, José Osório; AC 45.206, Franciulli Netto; AC

[64] Em reiteradas decisões, a Egrégia 4ª T. do STJ tem decidido que, em face dos arts. 51 e 53 do CDC e do art. 924 do CC/1916, a retenção pela promitente vendedora das prestações pagas é limitada apenas a dez por cento (10%), com argumento de que "o vendedor fica com a propriedade do imóvel, podendo renegociá-lo" (Cf. Recursos Especiais 58.525, 85.182, 94.272, 94.640, 111.091 e 119.720.) Essa regra é aplicável apenas aos contratos firmados após a edição do Código de Defesa do Consumidor.

63.681, Munhoz Soares; AC 79.183, Laerte Nordi; AC 84.439, Zelia Maria Antunes Alves; AC 94.992, Waldemar Nogueira Filho; AC 104.653, Souza José

- 10% – AC 31.687, Flavio Pinheiro; AC 33.830 e 36.266, Franciulli Netto; AC 59.406, Julio Vidal
- 10% e mais comissão de corretagem – AC 118.687, Testa Marchi
- Apenas o sinal – AC 77.702, Ruy Camilo

b) STJ

- 30% – RE 223.118, 303.240, Nancy Andrighi; RE 124.146, Cesar Asfor Rocha
- 25% – RE 59.626, Aldir Passarinho Júnior
- 10% – na maioria dos casos, o quantitativo de 1% é considerado o adequado – AGRG no RE 244.625, Castro Filho; RE 114.071, Cesar Asfor Rocha
- Cabe ao juiz fazer a necessária adequação – AG 344.551, Sálvio de Figueiredo Teixeira; AG 388.658, Ruy Rosado de Aguiar; AG 391.692, Carlos Alberto Menezes Direito
- Sem qualquer devolução dos valores pagos a título de preço, mas em compensação pelo uso do imóvel – RE 416.338, Ari Pargendler

No que se refere a repasse das obras de infra-estrutura, a Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo já decidiu que o custo dessas mesmas obras deve integrar o preço de oferta do lote, quer porque a Lei do Parcelamento do Solo Urbano exige no art. 26, IV, que o preço seja certo e determinado, quer em razão da própria sistemática adotada e que prevê prazo para execução das obras de infra-estrutura, perfeitamente conhecidas e

[65] No Processo CG 1.816/94, o então Corregedor-Geral da Justiça Antonio Carlos Alves Braga deixou assentado que o preço deve ser certo e determinado e a incidência do Código de Defesa do Consumidor afasta possibilidade de repasse dos custos das obras de infra-estrutura.

[66] Gilberto Valente da Silva, *in* "Obras de infra-estrutura do loteamento – Possibilidade de cobrança de seu custo dos compromissários compradores de lotes", publi-

passíveis de avaliação,[65] nada obstante respeitáveis opiniões em contrário.[66]

Diversos acórdãos do TJSP adotaram a tese da impossibilidade do repasse,[67] mas, a partir do julgamento do REsp 43.735, do rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, o STJ vem adotando posicionamento diverso, destacando que as disposições do art. 26 da Lei do Parcelamento do Solo devem constar obrigatoriamente dos contratos; mas ele não impede que outras cláusulas sejam pactuadas, inclusive a do repasse do custos de obras de infra-estrutura.[68]

Resta evidente que, dentro dos limites estritos do exame da legalidade do registrador e diante da polêmica estabelecida pela jurisprudência, vale a decisão do órgão judiciário incumbido de dar a última palavra em interpretação da lei federal, não cabendo mais a recusa administrativa, ressalvado sempre aos interessados prejudicados o recurso à via jurisdicional. Mas, qualquer que seja a solução adotada, em havendo alteração do contrato-padrão para atribuir a responsabilidade pelo pagamento das obras de infra-estrutura, mesmo que os lotes ainda não tenham sido prometidos à venda, é exigível que a alteração seja submetida novamente à apreciação pela municipalidade para eventual ratificação.[69]

Quanto à cobrança de taxa de administração para implantação do loteamento, há também, nesse pormenor, largo dissenso sobre sua lega-

---

cado no *Boletim do IRIB* 89, e Diógenes Gasparini, apud *O município e o parcelamento do solo*, 2ª ed., São Paulo, Saraiva, p. 97-98, sustentam a possibilidade de cobrança em rateio apurado *a posteriori*, destacando, dentre outros argumentos, a ausência de qualquer proibição específica, além do que a própria lei prevê possibilidade, em caso de regularização do parcelamento, de ressarcimento, mas pode ocorrer hipótese de que não haja previsão de custos nos contratos originários de obras de infra-estrutura. A cobrança não ofende norma de ordem pública, tanto que permitida nas incorporações e condomínios, além do que não cabe aos registradores o exame da legalidade das cláusulas.

[67] Apelações Cíveis 108.252, 213.023, 244.190 e 246.554, relatores os Desembargadores José Osório, Ricardo Brancato, Ruy Coppola e Pereira da Silva, respectivamente.

[68] Consignou-se na ementa que "a Lei 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, não veda o ajuste das partes no tocante à obrigação de custear redes de água e esgoto nos loteamentos, sendo válida, portanto, cláusula contratual que preveja o repasse dos custos de tais obras aos adquirentes dos lotes".

[69] Cf. ApCív 259.533, relator o Des. Carlos de Carvalho, do TJSP, in *JTJ* 177/106.

lidade.

No julgamento do REsp 43.735, relatado pelo Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, o Min. Barros Monteiro fez declaração de voto vencedor e disse que a Lei 6.766/79 não contém qualquer proibição no tocante ao repasse aos adquirentes das despesas com a execução de obras, "incluindo-se a taxa de 10%, referente à administração dos serviços, encargo este desempenhado pela ré, entre os custos do empreendimento, por ela também devem responder os compromissários compradores, até mesmo porque a ela se obrigaram expressamente" (Cf. *Revista do Superior Tribunal de Justiça* 95/291-293).

Outros entendem que a taxa não pode ser cobrada, merecendo serem sempre embutidas as despesas administrativas no preço cobrado na venda dos lotes.

O que resta claro é que o posicionamento assemelha ao adotado no caso do repasse do custo das obras aos adquirentes dos lotes. A solução varia conforme o entendimento esposado, ou seja, se permitido o repasse dos custos das obras, admite-se, em contrapartida, a cobrança da taxa. Se vedada, salta clara, pelos mesmos argumentos adotados, a não-razoabilidade de sua exigência. De toda forma, também nesse pormenor, não cabe a recusa do registro do parcelamento ou de depósito do contrato-padrão em face de cláusula semelhante, relegando as partes sempre para discussão do tema na esfera própria.

De outro modo, no que pertine à cobrança de taxa para o trespasse, o art. 31 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano dispõe que o contrato pode ser transferido por simples trespasse, acrescentando no seu § 1º que a ces-

---

[70] Art. 31. "O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para os devidos fins.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias".

são independe da anuência do loteador.[70] Ora, não necessitando a transferência dos direitos do promissário comprador a um terceiro de qualquer concordância do promitente vendedor, resta óbvia a ilegalidade da cobrança da qualquer taxa por parte do loteador, presumindo-se, nos termos do § 1°, do art. 51, da Lei 8.078, de 11.09.1990, "exagerada", por excessivamente onerosa para o consumidor, tendo em vista a natureza e o conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

Eventual argumento de existência de despesas administrativas para acerto dos arquivos internos é inconvincente, mesmo porque dispensável concordância ou documento da autoria do loteador. Basta apenas acerto entre cedente e cessionário e o subseqüente registro, surtindo efeitos quanto ao credor principal depois de cientificado pelo registro de imóveis. Poder-se-á argumentar que os cartórios cobram por qualquer alteração dos registros ou mesmo que os bancos mantêm tabela de preços para os diversos serviços prestados aos usuários, mas existe, nesses casos, diferencial que não os torna iguais, ou seja, uma vez que estes são prestadores de serviços, os loteadores são fornecedores de produtos.

Outrossim, nada impede que os pagamentos sejam feitos por intermédio dos bancos, utilizando-se, para tanto, de boletos ou documentos equivalentes. Isso, evidentemente, representa um custo e surgem sempre discussões sobre a responsabilidade pelo seu pagamento. Nesse pormenor, prevalece entendimento que as despesas devam ser suportadas pelo credor, permitida às partes estipulação diversa. Mas a cláusula deve estar redigida de forma clara e objetiva, de forma a permitir sua compreensão, exigida sempre oportunidade de conhecimento prévio por parte do consumidor (art. 46, do CDC).[71]

Por outro lado, tornou-se corriqueira, até mesmo por questões de comodidade ou de segurança, a organização nos parcelamentos de ser-

[71] Art. 46, do CDC: "Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance".

viços e obras como se de condomínio fossem. Os proprietários unem-se em associações e passam a cobrar de todos os gastos pela sua manutenção, surgindo daí as mais diversas discussões.

Nesse aspecto, decidiu-se que a primeira questão essencial é que a cobrança só pode ser feita de forma genérica em relação àqueles que aderiram ao grupo, quer no ato de sua constituição, quer na compra do imóvel. Mas, o que dizer em relação àqueles que não são associados? Os julgados divergem, uns entendendo que, em havendo benefício, devem eles arcar com o rateio,[72] e outros negam a possibilidade de cobrança, repelindo sempre aplicação analógica constante da Lei 4.591/64.[73]

Para fins até mesmo de eqüidade, convém consignação no contrato-padrão, desde que o empreendimento seja dotado de serviços específicos – segurança privada, limpeza, abastecimento e distribuição de água, embelezamento etc. –, da filiação automática do promissário comprador e de seus sucessores a associação especialmente constituída para tal finalidade, com fixação inclusive dos critérios para cobrança e divisão

[72] O TJSP, no julgamento dos EI 31.649, relator o Des. Ricardo Brancato, considerou a obrigação como sendo *propter rem* e de responsabilidade de todo o conjunto. Esse mesmo tribunal, no julgamento da ApCív 67.072, relator o Des. Erbetta Filho, destacou que é irrelevante condição de não-associada, bastando apenas que os bens sejam efetivamente colocados à disposição do acionado em prol da propriedade – cobrança de mensalidade para conservação, segurança e limpeza de áreas de uso comum de loteamento. O 2º TACivSP, no julgamento da Ap 511.290, relator o Juiz Norival Oliva, já deixou também assentado que "é legítima a cobrança judicial de proprietário de imóvel inserido em loteamento, de despesas com segurança e conservação das vias de acesso, aprovadas em assembléia de associação de proprietários, constituída para esse fim, pela existência de comunhão de interesse e evitar o enriquecimento sem causa". No mesmo sentido decidiu o TJSP, no julgamento da Ap 226.858, relator o Des. Munhoz Soares, admitindo como lícita cobrança de taxa de manutenção por associação, pouco importando que o proprietário seja a ela filiado, desde que aceite a execução dos serviços prestados.

[73] A 1ª Câm. do TJSP, no julgamento da Ap 8.716, entendeu que as despesas referentes à manutenção, conservação e segurança de loteamento, cobradas mediante associação de proprietários e moradores, só podem ser cobrados de proprietários filiados e mediante cláusula de cobrança específica existente no contrato de compra e venda. No mesmo sentido, a 8ª Câm. desse mesmo Tribunal destacou que as parcelas que não encontram previsão contratual devem ser excluídas – relator o Des. Cesar Lacerda.

entre os interessados. A constituição de pessoa jurídica com tal atribuição deve ter a mais ampla publicidade e de forma a que não haja dúvida sobre sua existência e finalidade.

Finalmente, resta analisar as restrições convencionais. De acordo com Hely Lopes Meirelles e José Afonso da Silva, as convenções relativas à utilização do solo não subsistem quando em desacordo com as normas municipais editadas. Mesmo assim, não se mostra razoável que o loteador estabeleça regras imutáveis e que muitas vezes, graças ao progresso verificado, se tornam incompatíveis com as necessidades urbanísticas.

Por sinal, no REsp 7.585, do rel. Min. Eduardo Ribeiro, deixou-se assentado que há prevalência das normas municipais supervenientes em relação às restrições convencionais à construção, "pois o plano urbanístico é de interesse geral e limitações introduzidas por particulares não podem empecer o normal desenvolvimento da cidade". Não há, porém, que confundir as restrições constantes do contrato-padrão do loteamento com as restrições urbanísticas, podendo aquelas serem mais amplas, não sendo exigível das autoridades municipais pronunciamento a respeito.[74]

Estabelecidas regras restritivas convencionais pelo loteador – *e. g.*, a proibição de edificações multifamiliares ou de metragem de área útil construída inferior à determinada especificação –, convém que elas sejam necessariamente especificadas no contrato-padrão, de forma a que tenham a mais ampla publicidade.[75]

[74] A aprovação do loteamento com limitações de uso gera efeitos apenas na esfera privada. "O fato de o loteamento ter sido aprovado pelo Poder Público não importa na transformação das normas de caráter privado em proibições de ordem pública: para isso seria mister a sua incorporação à legislação urbanística local, o que, como já se disse, não ocorreu. A aprovação teve em mira tão-somente a compatibilidade do projeto de loteamento com as leis locais de parcelamento do solo. Por outro lado, dentro das mesma linha de pensamento, resulta que a simples autorização para a construção, adstrita àquelas normas, não importa na negação ou derrogação de outras, de natureza convencional e privada, que comportariam exame e discussão em pleito de outra natureza" (Cf. ApCív 91.765, relator o Des. Moretzoshon de Castro, in *RJTJESP* 112/86).

[75] Existe dissenso sobre a possibilidade de averbação na matrícula da existência de restrições convencionais. Na verdade, não há previsão na Lei de Registros Públicos sobre a prática de qualquer ato registrário específico e não constitui, na verdade, direito real, mas tão-só direito pessoal e que interessa apenas aos adquirentes dos lotes daquele empreendimento. De toda forma, é importante que a publicidade da restrição

6. Proposta de venda, reserva ou opção de compra. Recibos de sinal e outros

O art. 27 da Lei 6.766/79[76] introduziu nova forma de relação contratual nas promessas de venda ou de instrumentos com outras denominações e que não constituem propriamente compromissos ou cessões dos direitos desses mesmos compromissos, criando verdadeira estipulação preliminar e que protege o adquirente contra abusos do empreendedor e que se mostra resistente à obrigação de celebrar o contrato de compromisso,[77] a exemplo do que ocorre na Lei 4.591/64 (art. 35, § 4º), podendo, por vezes, decorrer de momentânea impossibilidade da elaboração do contrato pela intermediação apenas de um corretor de imóveis ou pela ausência do numerário para integralizar o valor da entrada. Trata-se, aí sim, de tratativa de contrair compromisso de venda e compra.

Não existe, evidentemente, fórmula rígida ou denominação específica para tais tratativas, bastando apenas a prova inequívoca da intenção de negociar ou predisposição contratual dos interessados[78] e que, embora ainda não constitua contrato, vale, consoante termo legal, como "pré contrato". São equiparados, para tanto, a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro documento que contenha manifestação inequívoca das partes, indicação do lote, preço e modo de pagamento, bem como promessa de contratar (art. 27, § 1º).

---

seja a mais ampla possível, pois, em caso de posterior alienação feita pelo primitivo adquirente, a cláusula, por certo, não constará da escritura, e litígios poderão surgir entre o novo adquirente e os demais titulares de direito real.

[76] Art. 27. "Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré-contrato, passando as relações entre as partes a ser regida pelo contrato padrão."

[77] Cf. Rui Geraldo Camargo Viana, in *O parcelamento do solo urbano*, Rio de Janeiro, Forense, 1985, p. 96.

[78] A prova há de ser necessariamente escrita, não valendo as negociações que se desenvolvam apenas no plano verbal oral.

A promessa de cessão diz respeito à obrigação de ceder oportunamente os direitos e obrigações decorrentes de um compromisso já existente. Na proposta de compra há a oferta e que obriga o proponente, situação semelhante à da reserva de lote para interessado certo, criando obrigação igualmente irretratável. O elenco do § 1°, do art. 27, da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, é exemplificativo,[79] bastando apenas que haja vontade deliberada para concretização futura do compromisso de venda e compra, na esteira, aliás, do que já preconiza o art. 48 da Lei 8.078/80.[80]

A doutrina estabelece distinção entre arras confirmatórias e arras penitenciais. As primeiras destinam-se a reforçar a obrigação e excluem a possibilidade de arrependimento, ao passo que as últimas fragilizam o vínculo contratual, dependendo da vontade de uma das partes. O Código Civil de 1916, em seu art. 1.094, adotou, como regra, a arras confirmatórias, declarando que "o sinal, ou arras, dado por um dos contraentes firma a presunção de acordo final, e torna obrigatório o contrato". Afinado com a moderna tendência, o novo Código transferiu a matéria do direito contratual para o direito das obrigações e não mais atribui caráter prevalentemente confirmatório, como, aliás, pode se inferir da análise dos arts. 417 e 418.[81]

Embora possível a estipulação de arras penitenciais (art. 420, do CC), a Lei 6.766/79, ao vedar cláusula de arrependimento, permite a existência tão-somente de arras confirmatórias.

---

[79] Cf. Arnaldo Rizzardo, in *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*, 5ª ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, p. 97.

[80] Art. 48 da Lei 8.078, de 11.09.1990: "As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos."

[81] Art. 417. "Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal."

Art. 418. "Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado."

O contrato, de outro modo, quanto à sua formação, é sempre ato bilateral, resultando de duas declarações de vontade, ou seja, a proposta e a aceitação. Quanto aos efeitos, porém, antes de sua concretização, é imperioso destacar que a oferta, enquanto possível a aceitação, não pode ser revogada. Essa figura é denominada de opção.

7. Registro do compromisso. Natureza jurídica do contrato. Correntes doutrinárias. Solução dada pelo legislador para o loteamento

A existência de direito real decorrente do compromisso de venda e compra do lote só é possível com o registro do título[82] no registro de imóveis competente, tendo, na espécie, caráter constitutivo. Há divergência, porém, na forma como tipificado o direito real, uns admitindo a existência pura do direito real, outros apenas direitos pessoais com eficácia real ou com pretensão à constituição do direito real, e outro tanto como caracterizador de direito real de garantia.[83] De toda forma, com inserção recente do § 6°, ao art. 26,[84] da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, há direito real em favor do adquirente e que, para o alienante, se reveste também como espécie de direito real de garantia. O próprio Código Civil incluiu o direito do promitente comprador do imóvel como direito real (art. 1.225).

Tanto o registro faz nascer o direito real que, sem anuência do compromissário comprador ou sem prévio desfazimento do negócio jurídico, não pode o promitente vendedor dispor do mesmo imóvel ou de seus direitos a terceiros, dispensando agora até mesmo a confecção de subseqüente título confirmatório do negócio jurídico. O registro de

---

[82] Escritura pública ou instrumento particular de compromisso de venda e compra.

[83] Remetemos o leitor às indicações feitas por Arnaldo Rizzardo, na obra já citada, p. 101 a 103, nas quais enumera as diversas correntes e seus principais doutrinadores.

[84] Art. 28, § 6°, da LPSU: "Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação."

imóveis, em havendo exibição de novo contrato escrito de disposição, não procederá ao registro por ofensa ao princípio da continuidade.[85] Ao promissário comprador é assegurado praticamente os mesmos direitos consagrados ao proprietário pleno.

8. Cessão e transferência de direitos e obrigações. Exigência de concordância do promitente vendedor. Registro da cessão sem anuência do promitente vendedor

A posição contratual do promissário comprador pode ser cedida mediante o que a lei denomina de trespasse.[86] Não depende de qualquer consentimento do promitente vendedor, mas para surtir efeito perante este exige registro da cessão e a respectiva ciência. O mesmo direito assiste ao promitente vendedor (art. 29, da Lei 6.766/79).

O trespasse nada mais significa do que a transferência ou a cessão dos direitos e obrigações decorrentes do contrato de promessa de venda e compra e sua formalização, que, na dicção do próprio texto legal, pode ser feita no verso das vias em poder das partes ou em instrumento separado. O promitente vendedor não tem como impedir a transferência,

---

[85] O loteador que tenha compromissado a venda, o lote não pode vender, onerar ou ceder os direitos, desde que o título esteja inscrito no registro de imóveis. Ele, consoante anota Washington de Barros Monteiro, "perde a faculdade de dispor do aludido bem, enquanto em vigor o contrato" (Cf. *Curso de direito civil, Direito das coisas,* 1984, p. 340).

[86] Art. 31, da Lei 6.766/79: "O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1° A cessão independe da anuência do loteador, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2° Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias."

permanecendo tanto o cedente como o cessionário como responsáveis perante aquele, enquanto não formalmente cientificado. Efetivado este, o cessionário sub-roga-se nos direitos e deveres do cedente, tornando-se responsável junto ao promitente vendedor.[87]

A norma do art. 31 da Lei 6.766/79, é de ordem pública e as partes não têm disponibilidade de alterá-la. Assim, qualquer inserção de cláusula no sentido de exigir a concordância do promitente vendedor é nula de pleno direito e não deve figurar no contrato-padrão.

9. Conversão da posse em propriedade e cessão da posse em compromisso de compra e venda. Registro da sentença em processo expropriatório (art. 26, § 5º, Lei 6.766, com a redação dada pela Lei 9.785/99)

Estabelece o art. 26, § 3º, da Lei 6.766/79, que "admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do art. 134, II, do CC", dispondo, ainda, nos §§ 4º e 5º o seguinte: "A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacionais" e "com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse, referida no § 3º, converter-se-á em propriedade e à sua cessão em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas, na matrícula relativa ao lote".

[87] Cf. Arnaldo Rizzardo, *op. cit.*, p. 190.

O poder público restou formalmente investido pela lei de poderes para interferir nos loteamentos irregulares e ocupados por pessoas de baixo poder aquisitivo e que, pelas dificuldades que a própria experiência exibe – *v.g.*, não-localização dos loteadores ou respectivos sucessores, necessidade de retificação prévia do registro, ocupação de áreas pertencentes a proprietários diversos, litígio possessório –, merecem regularizados, utilizando-se para tanto de processo expropriatório, permitindo outorga inicial de título denominado de cessão de posse e que, depois do registro da sentença proferida na ação própria, transforma-se em compromisso, com possibilidade de conversão em propriedade plena após pagamento de todo o preço.

Quando se fala em loteamentos irregulares, porém, não é necessariamente o clandestino, podendo decorrer até mesmo de parcelamento aprovado pelos órgãos públicos e registrados no cartório de registro imobiliário, mas sem a realização das obras de infra-estrutura e de acordo com o cronograma aprovado (art. 18, V, Lei 6.766/79).

10. Escritura pública de venda e compra. Casos em que é dispensada a outorga de título público (art. 26, § 6º, da Lei 6.766)

Até o advento da Lei 9.785/99, a titularidade plena da propriedade do lote adquirido decorria do registro da escritura definitiva de venda e compra ou de sentença constitutiva de adjudicação compulsória, ordenando a incorporação da titularidade integral do imóvel ao patrimônio do promissário comprador, servindo ele de título translativo. O art. 25 não sofreu qualquer alteração – restou intocada a atribuição do direito à adjudicação compulsória –, mas o § 6º, do art. 26, permite que o promissário comprador obtenha o mesmo resultado sem se socorrer da via judicial, bastando apenas demonstração, de forma isenta de dúvidas, do pagamento integral do preço.

Buscou-se aqui aliviar o Judiciário de sua carga excessiva de processos, reduzindo o pedido de adjudicação compulsória apenas aos casos em que não haja prova inequívoca da quitação, permitida, evidentemente, in-

tervenção administrativa do Judiciário, por intermédio do juiz corregedor permanente, quando há expressa recusa na prática do ato pelo registrador imobiliário.[88]

Quanto à forma de sua instrumentação, a possibilidade de uso do instrumento particular era controvertida na doutrina e na jurisprudência,[89] mas a redação do art. 26 da Lei do Parcelamento do Solo deixou clara a opção do sistema legal, destacando que "os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessões poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular". Nesse aspecto, destaca Orlando Gomes que "razões de ordem pública" determinaram a possibilidade de dispensa da escritura pública,[90] obedecendo, inclusive, a moderna tendência para abrandar, cada vez mais, a exigência de exclusividade de forma especial.

Em geral, a forma do negócio jurídico nada mais significa que o meio técnico, instituído pelo Direito, para a externação da vontade das partes. É a projeção ambiental da elaboração volitiva, a expressão exterior do querer do agente. Ligada à manifestação de vontade, confunde muitas vezes a eficácia do ato com sua manifestação externa, e nesse sentido diz-se que constitui o conjunto de solenidades e requisitos materiais de que decorre a validade do negócio jurídico.

Há, portanto, forma em dois sentidos:

---

[88] A solução pode ser semelhante àquela adotada para o cancelamento da hipoteca, quando três são as possibilidades:
a) requerimento ao oficial do registro de imóveis e instruído de documento idôneo;
b) instauração de procedimento administrativo e no qual o credor é intimado a se manifestar sobre o pedido e com decisão do juiz corregedor permanente; e
c) instauração de processo judicial adequado.

[89] Caio Mário da Silva Pereira afirma que, "para que se dê nascimento a direito real sobre imóvel, o contrato de promessa de venda deve revestir a forma de escritura pública", muito embora admita tendência de dispensá-la (Cf. *op. cit.*, vol. IV, p. 368-369).

[90] A insegurança do escrito particular "é contrabalançada pela exigência do registro no cartório de imóveis para atribuição de direito real ao promitente comprador e atualmente pela exigência legal de um contrato padrão para registro de todo o parcelamento. A escritura pública, porém, continua a ser da substância do ato de execução da promessa irretratável de venda, conservando o relevo que seria congruente manter se realmente o compromisso de venda fora contrato preliminar, mas dispensável se definido como especial modalidade da compra e venda" (Cf. *Direitos reais*, p. 310).

a) manifestação de vontade; e

b) conjunto de requisitos materiais ou extrínsecos. Daí a divisão dos atos em:

a) solenes ou formais; e

b) não-solenes ou consensuais. Os primeiros são os que obrigatoriamente têm de revestir uma determinada forma, sob pena de não terem eficácia; os segundos, aqueles para cuja validade é irrelevante o veículo que se utilize o agente para declaração de vontade.

A tendência moderna tem sido a substituição do sacramentalismo pelo consensualismo. Mas a forma é imposta muitas vezes pelo desejo de segurança e de publicidade do tráfego jurídico imobiliário. De todo modo, a vida moderna cada vez mais intensa e a civilização cada vez mais rica de relações complexas reclama do legislador e dos operadores do direito a tomada de precauções e de medidas cautelares dos participantes do ato negocial contra a má-fé e a fraude. Surgem então maiores exigências para imprimir maior autenticidade aos atos, aumentando atividade dos registros públicos e atos que eram puramente consensuais passam a ser formais.

O direito brasileiro, a exemplo dos outros países, adota princípio da forma livre, segundo o qual a validade da declaração de vontade só depende de forma determinada quando a lei expressamente exigir (art. 107, do CC). A forma especial tanto pode ser o instrumento público, como o privado, de vez que em certas ocasiões exige a lei que o ato revista certas formalidades e até certo rituais, sem impor a forma de instrumento lavrado por notário público. Outras vezes, a forma especial confunde-se com o instrumento público. Noutros casos prescreve um complexo de exigências, deixando a escolha do instrumento público ou particular – *v.g.* o testamento.

A forma pública[91] pode resultar da vontade das partes – forma con-

[91] Os documentos podem ser públicos ou privados. Constituem documentos públicos os que constam dos livros e notas oficiais, ostentando igual força pública as certidões e os traslados que o oficial público extrai dos instrumentos e documentos lançados em suas notas (art. 138, do CC), bem como as certidões fornecidas pelas autoridades competentes, de atos ou fatos existentes nas repartições e departamentos administrativos. O mesmo vigor de documento público conservam as certidões passadas pelos escrivães judiciais, de documentos e atos processuais existentes e ocorridos nos processos que lhes são afetos, se os originais se houverem produzido em juízo, como prova de algum ato (art. 139, do CC).

sensual – ou imposição de lei – forma legal. Se as partes ajustarem que o ato não vale sem que revista a forma pública, esta passa a ser da substância do ato (art. 109, do CC). Quando é a lei que exige, para certos atos, forma especial, integrativa ou substancial, não é possível às partes utilizarem-se de outras. A vontade, por si só e independente da vestimenta exterior, é inoperante para produção do efeito desejado, quando a emissão de vontade é vinculada à forma. A forma é estabelecida *ad substanciam* ou *ad solemnitatem*. O efeito de sua não-observância é a nulidade do ato (art. 166, V, do CC).

Embora livre a forma como instrumentada a promessa de venda, bastando apenas que seja escrita, *não mais subsiste necessidade de outorga posterior de escritura pública de venda e compra*. O próprio título original registrado, como já destacado anteriormente, em face do que dispõe expressamente o § 6º, do art. 26, da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, mantém sua higidez e efeitos como direito real, bastando apenas a prova da quitação para que se promova a escrituração do ato registrário de titularidade plena, gerando, é bem verdade, dúvidas sobre a sua natureza como ato de registro em sentido estrito ou de ato averbatório. À consideração como sendo de direito real de propriedade submetida a condição, evidentemente, a tendência será pela opção da última alternativa, com exibição, naturalmente, da prova de quitação do imposto de transmissão de bens imóveis e devido à municipalidade.

Ainda que aparentemente clara a redação do § 6º, do art. 26, da Lei 6.766/79, sua aplicação a todos os negócios decorrentes de promessa de venda de lotes, mesmo para aqueles concretizados antes da alteração legislativa, pode causar dúvidas e é preciso que se busque interpretação lógica de seu significado. Na verdade, ampliou-se o espectro de utilização exclusiva do contrato primitivo e que era permitida para os fins apenas do art. 41 – "Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente

firmado" –, para dotá-lo com natureza universal, admitindo, com dispensa de outro título – escritura de venda e compra –, alteração do conteúdo do direito real, alçando-o de mero titular de direitos decorrentes de promessa de venda e compra para o de titular de direito real de propriedade.

A primeira questão que surge diz respeito ao conteúdo e à natureza do ato a ser praticado pelo registro de imóveis quando já inscrito o compromisso de venda e compra ou a cessão ou promessa de cessão. Evidentemente, como regra geral, o conteúdo do título deve corresponder à prática do ato registrário e se instrumenta apenas promessa de venda ou cessão, não haveria a rigor alienação de domínio. O que se vê é que o legislador inovou, embora mantendo a denominação tradicional, alterando substancialmente seu conteúdo para dispensar a outorga de novo título de alienação do domínio, entendendo-a como espécie de contrato de compra e venda e contentando-se com a exibição da prova de quitação.

Na segunda fase, desde que o título já restou examinado quando do registro anterior, não precisa o interessado exibi-la novamente ao registro. O art. 194 da Lei 6.015/73, dispõe que "o título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório" e se uma via já se encontra ali arquivada, é desnecessária nova exibição, bastando apenas que se prove a quitação, quer pela declaração firmada pelo loteador, pessoalmente ou mediante mandatário com poderes especiais, quer pela exibição dos recibos.

Evidentemente, cuidando-se de transmissão ampla e definitiva da propriedade plena, é preciso cautela no exame dos demais requisitos, como, por exemplo, observância da lei municipal quanto ao recolhimento do ITBI ou de regularidade de situação perante a Previdência Social. Se não houver registro anterior, o título original deve ser exibido com os recibos ou a prova de quitação. Nessa última hipótese, quando não existente direito real do promitente comprador, o ato a ser praticado é de registro. Será de averbação em havendo registro anterior já existente direito real a proteger o adquirente e o ato apenas consignará o pagamento do preço e a titularidade plena do domínio.

Uma outra indagação pode ser formulada e diz respeito à forma de instrumentalização dos negócios efetivados antes da edição da Lei 9.785/99, ou mesmo de parcelamentos registrados antes de sua edição. A matéria é tormentosa e necessita ultrapassagem da questão da aplicação da lei no tempo. A norma é direito material ou de direito formal? Evidentemente, quando se trata de requisito como sendo de substância do ato, como o é a escritura pública, tanto assim que o próprio Código Civil estabelece cominação de nulidade quando não observada solenidade especial (art. 129), a conclusão dirige-se no sentido de que se cuida de norma de direito material, ou seja, o adimplemento de compromissos anteriores à alteração legislativa gera direito do compromitente comprador a obter título de domínio do lote adquirido. Os registros perpetrados antes da lei exigiram a escritura pública de venda e compra como essência do ato solene.

Mas, quanto àqueles que, embora munidos de escritura pública ou desprovidos desse título, não acessaram o sistema registrário para obter o registro, existem considerações importantes. No rol dos direitos e garantias individuais, a Constituição Federal garante, no art. 5º, XXXVI, que a "lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada" e, nesse pormenor, restou recepcionada a norma do art. 6º da LICC e que dispõe que a "lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada".

A situação não é de direito adquirido, nem de coisa julgada, e poderia, com muito esforço, ser admitida como ato jurídico perfeito, ou seja, "o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou" (art. 6º, § 1º, do LICC). Nem esse *status* é existente, pois, mesmo em período anterior, em momento algum o legislador considerou a criação legislativa de permitir a supressão do ato de vontade – instrumentação de compra e venda –, entendendo-a implícita no compromisso e na qual as partes prometeram a venda e compra do lote. O legislador encarou o compromisso como espécie do gênero compra e venda ou, como diz o Des. José Osório de Azevedo Jr., "um contrato preliminar impróprio, isto é, aquele em que a principal e real manifestação de vontade, o negó-

cio jurídico propriamente dito, se dá no primeiro contrato, não passando o último de mero complemento do primeiro".[92]

O legislador deixou de encarar o compromisso como mero contrato preliminar e passou a admiti-lo como instrumento de efetividade de transmissão do direito real, tanto que aceita sua utilização como mera garantia. Uma vez quitado o preço, nada mais resta ao promissário comprador senão obter título de proprietário. A verdadeira transmissão dos direitos obrigacionais ocorre com o primeiro contrato e é ele que deve ser exibido perante os registros públicos.

Essa evolução não pode ser desconsiderada e não era assim prevista de forma tão clara e expressa como se vê no novo texto. Há, como assim dizer, até mesmo pela possibilidade de registro independente da anuência expressa do promissário comprador ou cedente, e tão-só com a prova do pagamento, transferência de matéria que até então era limitada à esfera jurisdicional com a ação de adjudicação compulsória ou mesmo de obrigação de fazer. Obviou-se a propositura de ação judicial e permitiu-se ao registrador a importante função de aceitar título anterior, com a nova feição dada pelo legislador, e transferir o domínio do lote.

Pouco importa que as prestações tenham sido pagas antes da alteração legislativa ou em momento posterior. Para tanto, poder-se-ia dizer que a lei não pode retroagir, mas aplica-se aos efeitos dos negócios jurídicos que se alongam no tempo. O raciocínio a ser desenvolvido é exatamente o oposto do que pretendem sustentar os que até agora defendem posição adversa.

Evidentemente, a hipótese é restrita apenas aos loteamentos e não para os negócios subseqüentes, ainda que originalmente vinculados a um parcelamento. Ou seja, limita-se aos compromissos de compra e venda cujo contrato-padrão encontra-se arquivado em cartório. E aqui fica mais uma vez realçada a importância da qualificação do registrador em relação a esse documento, vez que o compromisso serve para a alienação propriamente dita.

---

[92] *Op. cit.*, p. 38.

É possível que, num futuro próximo, o próprio legislador ou mesmo a jurisprudência se convença da necessidade de extensão dos mesmos benefícios a todo e qualquer contrato de promessa de venda de imóvel. Mas, por ora, resta limitada apenas ao contrato firmado pelo loteador, mostrando evolução da sociedade brasileira na liberalização dos diversos instrumentos de que pode se servir para documentar os negócios jurídicos, ainda que envolvendo imóvel de grande valor.

11. Conclusões finais

- O contrato-padrão, outrora considerado apenas mera formalidade da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, assume hoje contornos de verdadeiro meio de realização dos objetivos maiores da Constituição Federal.
- Os interesses do loteador não se sobrepõem à função social do contrato e, em face das normas vigorantes, principalmente o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil cedem lugar a providências outras para estabelecimento de equilíbrio entre as partes, exigindo observância aos princípios da probidade e da boa-fé objetiva.
- O contrato-padrão, desde que exibido no processo de registro do parcelamento, deve ser observado para todos os negócios formalizados por escrito, permitida alteração que não prejudique os interessados. Em havendo afetação, deve haver anuência dos prejudicados, facultado sempre recurso às vias jurisdicionais.
- A aferição de adequação dos contratos ao modelo depositado em cartório compete ao oficial do cartório de registro de imóveis e, em havendo divergência, deve recusá-lo fundamentadamente, passível o ato de suscitação de dúvida ou de pedido de providências perante o juiz corregedor permanente.
- As cláusulas gerais e especiais do contrato-padrão devem ser analisadas pelo oficial do registro de imóveis, que só deve impugnar aquelas viciadas de nulidade de pleno direito, vedado ingresso em matéria de exclusiva competência do juiz.

• O registro do contrato de compromisso de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão, tem efeito constitutivo para gerar direito real ao adquirente de direitos sobre o lote. Mas, para requerer adjudicação compulsória, não necessita do registro, pois há distinção na jurisprudência entre direito real e direito pessoal decorrentes de um mesmo título.

• Não é possível estabelecer a perda de todas as prestações pagas em caso de inadimplemento ou de fixação de pacto comissório. Podem as partes, porém, estabelecer percentual menor, não necessariamente padrozinado, em que se fixa o montante correspondente pelo uso ou potencialidade de uso durante esse período e as perdas sofridas pelo loteador – comissão de corretagem, despesas de publicidade etc.

• O compromisso, desde que firmado, continua irretratável. A mudança de postura verificada no Código Civil não atinge lei especial.

• O contrato de compromisso de compra e venda não é contrato preliminar, muito embora o novo Código assim tenha tratado. Mesmo não registrado permite adjudicação compulsória.

A PROBLEMÁTICA CONCEITUAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS – Rudimentos de uma teoria crítica da atividade registral

LUIZ EGON RICHTER

SUMÁRIO

1. Introdução – 2. Dilemas conceituais do registro de imóveis – 3. A importância do registro de imóveis – 4. Direito registral imobiliário – 5. Do registrador público de imóveis – 6. Da responsabilidade civil do registrador público de imóveis – 7. Do saber registral – 8. Da qualificação no registro de imóveis – 9. Dos atos e dos livros – 10. Da natureza jurídica da atividade registral imobiliária – 11. Considerações finais – Bibliografia.

"É evidente que ao tratarmos das medidas cautelares e seus reflexos no Registro Imobiliário se torna indispensável colocar, de início, algumas questões que versem exclusivamente o direito processual civil, onde estão agasalhadas as medidas cautelares.

E tais referências são necessárias não só para os registradores, que precisam se conscientizar que não há ramo do direito desvinculado, eremita, sendo indispensável que incursione por outras matérias que não aquela específica do seu dia-a-dia (...)"

– GILBERTO VALENTE DA SILVA

1. Introdução

Saber fazer é importante. Porém, é necessário saber por que se faz. Com base nessa premissa, uma das preocupações daquele que exerce o seu labor no âmbito do registro de móveis é compreendê-lo, não apenas no seu aspecto funcional, mas, sobretudo, o próprio ser. Conhecer o ser implica ter noção e, acima de tudo, compreender suas causas: final, formal, material e eficiente.[1] Não é o objetivo deste trabalho enfrentar cada uma dessas causas analiticamente. Ao longo dele vão acabar transparecendo as abordagens que serão feitas.

É sabido que o fim do registro de imóveis é dar segurança jurídica. A quem interessa a segurança jurídica? Ao homem como indivíduo e cidadão e à própria sociedade. "O homem é, por natureza, um animal político" disse Aristóteles. É a premissa que justifica a vida em sociedade. Sociedade que necessita de um mínimo de segurança para que possa reproduzir a vida dignamente.

A temática central do trabalho é conceituar o registro de imóveis em face da importância socioeconômica que possui, à medida que tem por fim a segurança jurídica do direito real de propriedade imobiliária e outros direitos reais assim como outros atos de natureza obrigacional.

Na civilização greco-romana, a constituição social, a própria organização institucional da cidade, tinha como fundamento a propriedade

[1] Metafísica aristotélica acompanhada por S. Tomás de Aquino.

privada, a família e a religião. Instituições, em princípio, imutáveis, pelo menos não por deliberação dos próprios integrantes da cidade ou por decisão dos governantes.

O ponto de partida de Aristóteles a respeito da constituição ideal da *polis*, de acordo com Comparato, "estava fundamentado na classificação dos regimes de propriedade: a comunhão total, a ausência absoluta de comunhão e a comunhão ou condomínio de certas coisas, juntamente com a propriedade individual de outras".[2]

A proteção da propriedade privada no mundo greco-romano estava a cargo do deus-doméstico. Como afirma Coulanges,[3] "a idéia de propriedade privada fazia parte da própria religião. Cada família tinha o seu lar e os seus antepassados. Esses deuses podiam ser adorados apenas pela família, só a família protegiam; eram sua propriedade exclusiva".

Mais adiante, o mesmo autor enuncia que "os gregos diziam que o lar tinha ensinado o homem a construir casas. Efetivamente, o homem, fixado pela religião em um lugar que não pensava jamais abandonar, bem cedo devia pensar em levantar nesse local uma construção sólida.[4] (...) Nessa casa a família é senhora e proprietária: a divindade doméstica será sempre quem lhe assegura esse direito. A casa é consagrada pela presença perpétua dos deuses; a casa é o templo que os guarda".

A despeito da segurança divina, havia em alguns casos a exteriorização de atos de vontade que davam publicidade. Como exemplo, Dip[5] diz que "na Babilônia, além dos cadastros e arquivos que, instituídos com finalidade administrativa, se prestavam a consultas para dirimir conflitos referentes a situações prediais, outra forma de notoriedade dominial de imóveis se manifestava com as 'pedras de limites' (*koudourrous*), que remontariam à ascensão dos cassitas (aproximadamente por volta de 1750 a.C.). Tais pe-

---

[2] COMPARATO, Fábio Konder. "Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade", *in*: www.cjf.gov.br/revista/numero3/artigo11.htm

[3] COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga* [Trad. Jonas Camargo Leite e Eduardo Fonseca], 6ª ed., Rio de Janeiro: Ediouro, 1996, p. 44.

[4] *Op. cit.*, p. 45-46.

[5] DIP, Ricardo. *Boletim do Irib*, n.158, 08.01.2000.

dras, que se colocavam sobre os terrenos, ademais da finalidade religiosa de atrair a proteção dos deuses, eram – no dizer de Pugliatti – 'mezzo di prova durevole', realizando 'una generica funzione pubblicitaria'".

A propriedade moderna, ícone da civilização ocidental, desvinculou-se totalmente da dimensão religiosa própria da civilização greco-romana. Passou a ter um sentido econômico. John Locke, um dos contratualistas e também inspirador do constitucionalismo liberal, associou a liberdade à propriedade privada, ambas anteriores à constituição da sociedade civil. Para ele e outros contratualistas, a propriedade é instrumento de subsistência individual além de garantia fundamental da liberdade do cidadão.

No Estado liberal, a separação entre Estado e sociedade civil implicou, também, a separação entre o homem privado, como indivíduo, e o cidadão, como sujeito da sociedade política. Ao primeiro, o Estado deveria assegurar os "direitos individuais", destacando-se a liberdade e a propriedade. Nesse sentido surgiram as declarações dos direitos do homem, destacando aqui a Declaração de Virgínia em 1776 e a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão em 1789.

Esse movimento no século XVIII é resultado de uma retomada na crença de um direito natural, que nasce com o homem e é, ao mesmo tempo, inseparável de sua natureza. A existência desses direitos era inerente à condição humana, portanto imprescritíveis e, acima de tudo, não dependiam de qualquer justificativa metafísica.

No século XIII, Tomás de Aquino, ao enfrentar a questão da propriedade privada, faz uma distinção sob a forma de questionamento, segundo Zea,[6] "1) ¿Existe para el hombre el derecho de usar de las cosas exteriores para satisfacer sus necesidades? 2) ¿Es posible que dicho uso se convierte en potestad privativa de unos hombres frente a otros? – 'En cuanto a la primera cuestión dice claramente Santo Tomás que la posesión de las cosas exteriores es natural al hombre. Pero aquí se trata del hombre, como prototipo del género humano, no este o el otro hombre en particu-

[6] ZEA. Arturo Valencia. *Origen, desarrollo y critica de la propiedad privada*. Bogotá (Colombia): Temis Librería, 1982, p. 364-365.

lar. Todo hombre tiene derecho a usar las cosas y a servirse de ellas, (...). En cuanto a la segunda cuestión, (...) El derecho de la propiedad privada es derecho de creación humana, es decir, de derecho positivo. En Santo Tomás es fundamental la distinción entre derecho natural y derecho positivo'."

A despeito da importante contribuição dos contratualistas e do seu ideário liberal, o direito de propriedade é um direito criado pelo homem. É instituído pelo direito positivo, que oferece o instrumental necessário para regular o uso, gozo, disposição e, sobretudo, sua proteção. É a preocupação com a segurança do direito de propriedade e do crédito hipotecário que dá início à criação de sistemas jurídicos protetivos do direito de propriedade.

De uma maneira geral, admite-se a configuração de três sistemas principais de publicidade, que se revezam, com as variantes, nos países da comunidade mundial, diz Carvalho:[7]

"O primeiro atribui à publicidade o efeito de aviso a terceiros de atos que se perfazem pelo só acordo de vontades e que, portanto, não dependem dela para ganhar existência. O título é decisivo entre as partes nesse sistema, chamado, por isso, de consensual ou *privatista*. (...) O segundo confere à publicidade o efeito de constituir o direito que, antes dela, não se perfaz entre as partes, ainda que, em torno dele, haja acordo de vontades. O modo de adquirir, absorvendo o título, é decisivo nesse sistema, que, por exigir uma solenidade de investidura ou legitimação da autoridade pública, é chamado de *publicista*. Tendo a sua característica na constitutividade, pois a publicidade é elemento essencial do próprio ato de mutação jurídico-real, o sistema, por causa da sua proveniência, é designado como alemão. O terceiro, eclético, combinando o *título* com o *modo* de adquirir, de acordo com a doutrina romana, substitui a tradição pela publicidade registral, à qual concede o duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros."

---

[7] CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 15.

2. Dilemas conceituais do registro de imóveis

Após as considerações introdutórias ao tema e verificados alguns pressupostos, é chegado o momento de trabalhar a idéia de conceitualização do registro de imóveis. A dificuldade para tanto é visível e perceptível, considerando que nem sempre a doutrina disponível oferece elementos a contento. Além disso, a Constituição Federal, em seu art. 236, apresenta apenas duas características, a primeira delas relativamente à especialização de funções, quando se refere a serviços notariais e de registro, e a outra relativamente à natureza do vínculo jurídico entre o notário e o registrador e o Estado, que se dá em caráter privado, por delegação do poder público. Essas características, entretanto, dizem respeito ao exercício da função e não propriamente a "características orgânicas e marcas institucionais para as notas e os registros públicos".[8]

Conceito é a representação de determinado objeto pelo pensamento, por meio de suas características gerais, como a qualidade, abstração, idéia e significação.[9] Para tanto, é necessário também definir os critérios utilizados para a construção do conceito.

Os conceitos podem ser considerados construções lógicas, estabelecidas de acordo com um sistema de referência e formando parte dele, de acordo com Trujilo.[10] Nessa linha de pensamento, ele conclui que "a função da conceituação é refletir, através de conceitos precisos, aquilo que ocorre no mundo dos fenômenos existenciais; a conceituação consiste em ajustar o termo mais adequado, capaz de exprimir, através do seu significado, o que realmente se oferece na realidade, e não que a realidade existencial tenha que se ajustar ao conceito".

---

[8] DIP, Ricardo. "Da responsabilidade civil e penal dos Oficiais Registradores". In *Boletim Eletrônico do Irib*, n. 551, São Paulo, 14.10.2002.

[9] FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Aurélio Século XXI: o dicionário da língua portuguesa.* 3ª ed. totalmente revista e ampliada. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999, p. 518.

[10] Apud LAKATOS, E. M. e MARCONI, M. de A. *Metodologia científica.* 2ª ed. São Paulo: Atlas, 1991, p. 103.

Ao procurar conceituar o registro de imóveis, na verdade se faz um *constructo*, ou seja, uma construção de forma consciente e deliberada, com um propósito de dar contornos científicos, mesmo sabendo das dificuldades e limitações que se impõem, formado através de conceitos de nível inferior de abstração. Para a escolha desses conceitos de grau inferior de abstração, procuramos trabalhar com alguns critérios, com a finalidade de comparar, apreciar, procurando discernir de modo prudente a respeito do objeto a ser conceituado.

É importante trabalhar com a noção pluridimensional de critérios, para análise e materialização conceitual do registro de imóveis e não apenas a unidimensional ou bidimensional, pois elas limitam demasiadamente o campo de prospecção. Assim, o trabalho leva em consideração os critérios subjetivo, formal ou orgânico; objetivo, material ou funcional, e o critério finalístico ou teleológico.

Sob o critério subjetivo, formal ou orgânico, é possível conceituar o registro de imóveis como uma instituição organizada nos termos do ordenamento jurídico, tendo como titular um oficial público que, sob a forma de delegatário de serviço público,[11] dirige e executa atividades de intervenção do poder público em campos em que prevalece imediatamente o interesse privado e mediatamente o interesse público.

Ao passo que, pelo critério objetivo, material ou funcional, podemos conceituá-lo como um serviço público que tem por objeto a inscrição pública de fatos jurídicos que de algum modo influem sobre direitos inscritos e também em relação aos sujeitos que neles figuram.

E sob o critério finalístico ou teleológico, é possível afirmar que o fim da atividade desenvolvida no âmbito da instituição registro de imóveis é dar segurança jurídica a todos os direitos constituídos e/ou simplesmente publicizados por força da atividade registral desenvolvida pelo oficial e seus auxiliares.

A utilização dos critérios material e objetivo não classifica o serviço de registro como um serviço público de ordem material, como deixa claro

[11] Art. 236 da CF, regulamentado pela Lei Federal 8.935/94.

Bandeira de Mello,[12] ao definir a atividade notarial e registral, sob o argumento de que *a atividade notarial e de registro, embora não considerada um serviço público de ordem material* (atividade de oferta de utilidade ou comodidade material fruível diretamente pelos administrados, prestada pelo Estado ou por quem lhe faça as vezes, sob um regime de direito público), *o é de ordem puramente jurídica.*

De acordo com Cunha e Dip[13], "o termo 'instituição' tem como núcleo conceitual o agrupamento estruturado e estável de indivíduos, grupos sociais e/ou conjuntos normativos e valorativos, com o escopo de realizar determinados fins. Assim, a instituição *a)* implica fundamentalmente uma *idéia* inicial (...), *b)* voltada a um *objetivo* concreto, *c)* em função de qual objetivo se estabelecem os meios ou *atividades* para alcançá-lo e *d)* a estrutura organizativa que corresponda".

Um tríplice critério cliva o conceito e a realidade de toda instituição: o de unidade, o de estabilidade e o de ordenação para um fim, ensina Dip.[14] A seguir complementa dizendo que "é em função dos fins que se estabelecem os meios ou atividades da instituição". E cita José Maria Chico y Ortiz, que depois de observar que o aspecto institucional do registro de imóveis induz o juízo de que o cartório e os livros registrais são meios a serviço da instituição, rematou, acertadamente, que "a instituição do Registro da Propriedade não pode definir-se mediante seu *objeto*, a não ser destacando-se o que é sua *finalidade*".

Existem instituições variadas de acordo com o fim de cada uma delas, como, por exemplo, as comunitárias, políticas, jurídicas, sociais, reais ou instituições coisa.[15] O registro de imóveis é uma instituição-coisa,[16]

---

[12] MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Prestação de serviços públicos e administração indireta*. 2ª ed. São Paulo: RT, 1979, p. 17.

[13] CUNHA, Paulo Ferreira da e DIP, Ricardo. *Propedêutica jurídica: uma perspectiva jusnaturalista*. Campinas: Millennium, 2001, p. 269-270.

[14] DIP, Ricardo. "O registro de imóveis: ser e dever ser institucional". *Registros públicos – A trilogia do camponês de Andorra*. Campinas: Millennium, 2003, p. 176.

[15] CUNHA, Paulo Ferreira da e DIP, Ricardo. *Op. cit.*, p. 270.

[16] DIP, Ricardo. "O registro de imóveis (...)". *Op. cit.*, p. 180.

que tem por fim organizar juridicamente a propriedade imobiliária. Há imbricação entre a instituição jurídica propriedade e a instituição-coisa – registro de imóveis.

Uma das facetas dessa imbricação é a seguinte. "O que subpõe à segurança jurídica do registro imobiliário é, *sobretudo*, a propriedade privada dos imóveis. A mesma expressão *registro de imóveis* indica o bem jurídico objeto da proteção última desse registro. É o *imóvel*, na sua consideração jurídica, observada a reduplicativa: enquanto objeto de domínio particular. Disso se extrai que a segurança jurídica registral imobiliária reconduz-se a um *valor jurídico antecedente*, a propriedade particular dos imóveis, a cuja organização se dirige com primazia".[17]

À medida que o homem desenvolve o seu processo de civilização, procura estabelecer instrumentos de garantia para seus direitos. É sabido que, ao longo do tempo, a preocupação com a segurança relativa ao direito de propriedade imobiliário foi uma constante,[18] em face da necessidade social de racionalizar as relações sociais para garantir a paz. Por essa razão foram criados institutos que davam publicidade como forma de garantia.

Razão pela qual se diz que as instituições notariais e de registro são anteriores ao próprio Estado,[19] portanto, pré-jurídicas, considerando que foi com o absolutismo que surgiu o Estado moderno, caracterizado pelas monarquias européias dos séculos XVI e XVII, ao passo que o Estado de Direito surgiu no século XVIII, caracterizado pelo Estado liberal.

Na acepção sociológica,[20] instituição quer dizer "estrutura decorrente de necessidades sociais básicas, pelo caráter de relativa permanência, e identificável pelo valor de seus códigos de conduta, alguns deles expressos em leis; instituto".

---

[17] *Idem, ibidem*, p. 178.

[18] ZEA, Arturo Valencia. *Op. cit.*

[19] ERPEN, Décio Antônio. In *Boletim do Irib*, n.132, de 30.09.1999.

[20] FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Op. cit.*, p. 1.119.

Esse é o sentido empregado pela Constituição Federal de 1988, ao dispor dos serviços notariais e de registros públicos, fora do rol de competências dos poderes clássicos no art. 236: "Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder Público."

Nesse sentido, Dip[21] adverte: "Por mais que, *politicamente*, fosse mera ficção afirmar, no Brasil, em 1988, que o Poder Público estivesse a *delegar* funções que esse Poder efetivamente não exercia, o fato é que – muitos de nós já teremos advertido de quanto cariz imaginário se revestem as Constituições Políticas – os serviços notariais e de registro afirmaram-se, pelo texto constitucional, como funções da *soberania política*, ou como ali se diz: como *serviços públicos*."

Os poderes Executivo, Legislativo e Judiciário não abarcam todas as funções públicas estatais, razão pela qual algumas estão albergadas por instituições públicas como espécies de corpos intermediários entre os poderes públicos clássicos. Enquanto eles integram a estrutura do poder estatal, sob cuja responsabilidade está a execução das três funções básicas, fazer, executar e aplicar a lei, as instituições estão voltadas para atender diretamente interesses sociais.

Há uma tríplice concepção de registro de imóveis, de acordo com Chico y Ortiz,[22] recordando Roca Satre, que se apresenta como instituição, oficia e como conjunto de livros. Para Chico y Ortiz, a "única y verdadera concepción del registro de la propiedad es la que lo contempla como institución", descartando as concepções de oficia e conjunto de livros.

O mesmo autor, esboçando as concepções substantiva e adjetiva da "instituição-registro", menciona a primeira definição de Roca Sastre, para quem o registro de imóveis é "institución jurídica que, destinada a

[21] DIP, Ricardo. "Da responsabilidade civil e penal dos Oficiais Registradores". In *Boletim Eletrônico*, n. 551, São Paulo, 14.10.2002.

[22] CONI, Raúl R. Garcia e FRONTINI, Ángel A. *Derecho registral aplicado*. Buenos Aires: Depalma, 1993, p. 45.

robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles".

Para Coni e Frontini,[23] o registro imobiliário "(...) es um médio técnico destinado a cubrir necesidades del tráfico que interesan a la sociedad, constituído como organismo de la Administración Pública para atender intereses particulares, pero que cumple también una función de interés público".

O registro de imóveis, assim como os demais registros públicos regulados pela Lei Federal 6.015, de 31.12.1973, e a atividade notarial não são considerados como órgãos públicos *stricto sensu*, que integram os poderes públicos constituídos, como o Executivo, Legislativo e o Judiciário. São instituições que, ao lado de outras, como, por exemplo, o Ministério Público, integram a organização política e jurídica do Estado.

A atividade registral desenvolvida apresenta elementos distintos, que compreendem o objeto da publicidade bem como o objeto da inscrição. O objeto da publicidade registral diz respeito às situações jurídicas decorrentes da publicidade registral dos fatos jurídicos; ao passo que o objeto da inscrição registral diz respeito aos fatos definidos em lei, como sujeitos à publicidade registral, seja com a finalidade de constituição de direitos, seja no sentido da mera declaração de direitos preexistentes ou ainda averbações.

O primeiro compreende toda a gama de efeitos produzidos a partir do ato de registro ou averbação desenvolvido no exercício da atividade registral; o segundo compreende a publicização dos fatos jurídicos que a lei impõe ou faculta para a constituição, desconstituição e declaração de direitos ou, ainda, de fatos jurídicos que dizem respeito aos titulares dos direitos inscritos.

Estes fatos são recepcionados no registro de imóveis por intermédio de títulos.[24] Os títulos devem apresentar a forma escrita e podem ter a

---

[23] *Idem, ibidem*, p. 44.

[24] Títulos em sentido material, na medida em que servem de causa para a prática do ato registral.

natureza pública, como os atos notariais e do poder público, como os oriundos do poder Executivo e do Judiciário ou ainda particular, desde que de acordo com o que permite ou determina a ordem jurídica, conforme dispõe o art. 221, da Lei dos Registros Públicos, ao passo que o art. 167, I e II, apresenta um rol de fatos jurídicos registráveis e averbáveis no registro de imóveis, sem que, no entanto, seja possível considerá-la uma relação *numerus clausus*,[25] em face da permissão ampliativa para os fatos averbáveis, mediante o art. 246 da mesma lei.

Considerando os critérios acima mencionados, o registro de imóveis pode ser conceituado como *a instituição-coisa, a cargo de um oficial público por força de delegação, que tem por atribuição legal a capacidade para publicizar fatos jurídicos que dizem respeito a bens imóveis, com efeitos constitutivos ou declaratórios do direito real de propriedade, ou direitos reais que recaem sobre o direito real de propriedade imobiliária e, ainda, direitos de natureza obrigacional, bem como atos ou fatos que dizem respeito aos sujeitos que figuram nos registros, sempre que a lei assim impuser ou autorizar, com a finalidade de dar autenticidade, segurança e eficácia jurídica.*

Analisando o objeto do registro, verifica-se que são na realidade fatos jurídicos que de algum modo influem sobre os direitos inscritos. Esses direitos em si considerados são realidades cuja existência decorrem muitas vezes do próprio ato registral, consoante o art. 676 do CC ou de fatos típicos referidos na lei, como, por exemplo, o disposto no art. 530 do CC[26] e no art. 22 da Lei Federal 6.766/79.

É necessário frisar que o conceito de registro de imóveis compreende a instituição prestadora de serviço público, como aparato oficial da publicidade registral, repartição ou organismo, matéria que "melhor quadra ao direito administrativo organizatório dos registros [enquanto

[25] Não obstante o respeitável posicionamento de diversos doutrinadores citados por Afrânio de Carvalho, em nota de rodapé n. 2, à p. 84, em *Registro de imóveis*, 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

[26] JACOMINO, Sérgio. In *Boletim Eletrônico* 509, de 28.06.2002.

repartições, organismos ou conservadorias;][27] e de outro, o objeto de inscritibilidade que são os fatos jurídicos, que tenham por fim constituir, declarar, transferir, modificar ou extinguir direitos atinentes a bens imóveis, móveis e os respectivos sujeitos, e, o objeto da publicidade registral, os efeitos decorrentes dos atos registrais e as respectivas informações".

3. A importância do registro de imóveis

A instituição registro de imóveis desenvolve um papel importante e complexo no cenário econômico, jurídico e social por força da sua atribuição finalística, que é a segurança jurídica estática e dinâmica do direito de propriedade imobiliária e outros direitos reais ou obrigacionais afetos a sua competência. A segurança jurídica estática diz respeito à publicidade dos direitos reais inscritos e à dinâmica, ao tráfico seguro das relações jurídicas de alienação e/ou de oneração.

A rapidez das transformações e a complexidade decorrente contribuem para um sentimento generalizado de insegurança. Isso faz com que as pessoas busquem cada vez mais resguardar seus direitos. É bem verdade que aqui no Brasil o registro imobiliário é uma instituição cuja finalidade é dar certeza jurídica, *juris tantum*, mas inegavelmente necessária para viabilizar e estabelecer a credibilidade e a confiança.

O aproveitamento econômico e social dos bens requer proteção jurídica. Proteção essa imprescindível para viabilizar a vida em sociedade. Em face dos interesses ilimitados e da finitude dos bens, o direito deve responder por meio de instrumental eficaz e eficiente pela segurança e, conseqüentemente, pela prevenção de conflitos.

É da essência do registro de imóveis proteger os direitos reais e outros que por força de lei lhe são afetos. Nesse sentido é possível afirmar

[27] DIP, Ricardo. "Do conceito de direito imobiliário registral". In *RDI* 27, São Paulo: RT/Irib, p. 56.

que o mesmo tem uma função econômica. Já em 1996, o Banco Mundial referia taxativamente que "um registro de propriedade é fundamental e essencial para o desenvolvimento de uma economia de mercado que funcione. Melhora a segurança, diminui os custos das transferências dos bens e proporciona um mecanismo de baixo custo para resolver as eventuais disputas sobre os bens".

No campo do direito econômico fala-se da *nova economia institucional*, que, a despeito da falta de consenso sobre as definições[28] bem como quanto à terminologia adotada, apresenta os seguintes pontos em comum: 1) a estrutura dos direitos de propriedade da tradição neoclássica é tomada como ponto de partida; 2) o pressuposto de plenitude de informação, adotado nos modelos neoclássicos, é relativizado, passando a serem examinadas as conseqüências dos *custos de transação*; 3) procura-se uma superação do simplismo que marca os modelos neoclássicos tradicionais, fundados basicamente na análise das variáveis "quantidade" e "preço".

Essa noção de custos de transação desempenha um papel relevante nessa nova linha de pensamento econômico, que podem ser conceituados[29] como: "(...) aqueles correspondentes às atividades de celebração dos contratos necessários ao exercício da atividade econômica, incorridos, destarte, *ex ante* ao estágio de produção propriamente dito, incluindo também as despesas necessárias à execução das obrigações assim contratadas, mesmo quando isso deva ocorrer posteriormente à atividade produtiva".

Além dessas, estão compreendidas também[30] "as despesas necessárias à negociação dos interesses em conflito, bem como as relativas à organização e articulação dos interessados, com vistas à consecução de seus objetivos comuns". Os custos de transação possuem uma relação

---

[28] BRUNA, Sérgio Varella. *Agências reguladoras: poder normativo, consulta pública, revisão judicial.* São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 31.

[29] EGGERTSSON, Thráinn. *Apud* BRUNA, Sérgio Varella. *Op. cit.*, p. 31.

[30] *Idem, ibidem*, p. 31.

direta com a certeza/incerteza das relações econômico-jurídicas. Quanto maior a certeza menor é a probabilidade de custo.

Os custos de transação "possuem estreito relacionamento com as assim chamadas 'instituições', cuja função é, em última análise, reduzir a 'incerteza' que embaraça as relações econômicas e, assim, facilitar o exercício da produção e das trocas".[31] A instituição-coisa registro de imóveis é determinante no asseguramento do baixo custo de transações imobiliárias ou de direitos a elas relativos.

Nesse sentido, a Declaração de La Antigua procurou evidenciar a função econômica do registro de imóveis, propondo um modelo registral com "uma clara definição e proteção jurídica dos direitos de propriedade e, especialmente, das transações com os mesmos, que promovem investimentos eficientes, diminuem o risco de expropriações, aumentam as expectativas de recuperação dos investimentos de capital, diminuem o risco para os credores hipotecários e, em conseqüência, degradam as taxas de juro dos créditos hipotecários; diminuem igualmente os custos de diligência e execução de hipotecas, se for caso disso, o que, por outro lado, aumenta a liquidez dos investimentos imobiliários. Tudo isto redunda numa redução geral de custos transacionais, o que facilita a realização de transações eficientes e, por isso, o crescimento econômico, que requer uma longa e complexa cadeia de contratos".

A noção de função socioambiental da propriedade não retira da propriedade privada a idéia econômica, nos termos da Constituição Federal, em especial os arts. 170, 182, 186 e 225. O que a Constituição Federal implementa é a qualificação urbano-agrário-ambiental ao direito de propriedade. E isso tem forte repercussão no âmbito do registro de imóveis, ampliando as competências do registrador nas searas urbanísticas, ambientais e agrária.

[31] *Idem, ibidem*, p. 32.

4. Direito registral imobiliário

É importante também que se faça uma distinção entre o conceito de registro de imóveis e o conceito de direito registral imobiliário, a despeito da relação existente entre o primeiro e o segundo, considerando o que dispõe o ordenamento jurídico positivo.[32]

O primeiro cuida da instituição registral imobiliária, que, no sentido subjetivo, compreende a organização prestadora de serviço público; e, no sentido objetivo, alberga o objeto de inscritibilidade e o objeto da publicidade registral; ao passo que o segundo, no sentido normativo,[33] cuida da regulação dos procedimentos de inscrição de títulos relativos a imóveis e disciplina a forma e os efeitos da publicidade das situações jurídicas imobiliárias, em especial a inscrição, os títulos, a forma da publicidade e os efeitos da publicidade.

Já o direito registral imobiliário no sentido normativo pode ser classificado em direito registral material e formal,[34] cabendo ao primeiro "(...) a disciplina dos efeitos substantivos e processuais das inscrições" e, ao segundo, ao qual "(...) corresponde a disciplina do procedimento de inscrição e de certificação".

Para uma melhor compreensão, é oportuno transcrever as lições de Dip,[35] ao distinguir o direito registral em material e formal. "A parte substantiva ou material do direito imobiliário registral é, pois, a que concerne à disciplina [e ao estudo, enquanto ciência]: a) do imóvel tabular: de sua determinação e especialização, de sua matriculação; b) dos princípios registrais; c) dos títulos inscritíveis; d) das várias eficácias das inscrições. Sob o aspecto formal, o direito imobiliário registral regula (e estuda): a) o procedimento das inscrições; b) as retificações dos assentamentos; c) a publicidade formal, em particular os modos de expedição de certificados (...)".

---

[32] Art. 236 da CF, regulamentado pela Lei Federal 8.935/94 e a Lei dos Registros Públicos.

[33] DIP, Ricardo. "Do conceito de direito imobiliário registral". *RDI* 27, São Paulo: Irib, p. 53.

[34] *Idem, ibidem*, p. 56.

[35] *Idem, ibidem*, p. 56.

O direito registral imobiliário é informado e conformado por vários princípios que servem de sustentação à teoria dos registros públicos, destacando-se, entre outros, os princípios da tipicidade, da especialidade, da continuidade, da disponibilidade, publicidade e da legalidade, significando que só são registráveis os títulos relativos a direitos reais previstos em lei (art. 221 da LRP); exigindo a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos (art. 176, § 1°, II, 3 e 222 da LRP); com o seguro encadeamento dominial (arts. 195, 236 e 237 da LRP); ninguém pode transferir mais direitos de que os publicizados no registro imobiliário, compreendendo as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa); para efeitos da publicidade que pode ser constitutiva, desconstitutiva e declaratória de direitos ou, ainda, como mera notícia; impondo, para tanto, o exame prévio da legalidade, validez e eficácia dos títulos, que se dá com a qualificação dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos (art. 198 da LRP).

5. Do registrador público de imóveis

O registrador público de imóveis é pessoa natural que, mediante um ato de delegação[36] do poder público, recebe uma investidura estatal,[37] para exercer em caráter privado os serviços concernentes à instituição registral imobiliária.

Ao fazer uma análise do ser ao dever ser institucional do registro de imóveis, Dip[38] se refere ao registrador público de imóveis escrevendo:

---

[36] Por delegação se entende a transferência do exercício de certas atribuições e os poderes necessários para tanto de uma entidade para outra.

[37] É o ato que vincula o agente público a cargo ou função pública.

[38] DIP, Ricardo. "O registro de imóveis: ser e dever ser institucional". *Registros públicos – A trilogia do camponês de Andorra*. Campinas: Millennium, 2003, p. 180-181.

"Transita esse homem entre ser um quase demônio e um quase anjo grandioso. Convive com a grandeza e com a miséria, acerta e erra. É moral e civilizado aqui e ali, é imoral e selvagem mais além. E, no entanto, é desse homem – grande e pequeno, virtuoso e miserável – que necessita o dever ser do registro de imóveis. É da ciência de sua função, é da consciência de suas responsabilidades que o registro de imóveis será, amanhã, o que deve ser, ou simplesmente já não ser".

Esse homem – o oficial do registro de imóveis –, ao receber essa investidura, pratica os atos que lhe competem não na qualidade de pessoa natural, em interesse próprio, mas sim como um agente público. Esses atos, a despeito de serem praticados no exercício de gestão privada, são imputados ao Estado. O registrador não presenta, mas sim (re)presenta o Estado,[39] por força da delegação de função. O Estado age, nesse caso, por interposta pessoa, descentralizando, em favor de particulares, a função registral. Ao descentralizar a execução dessa atividade, o Estado não cria outra entidade, dotada de personalidade jurídica distinta do próprio Estado.

Por força de investidura institucional, o representante do Estado age por sua conta e risco – sem que isso represente a assunção de responsabilidades que não lhe cabem –, nos exatos termos definidos pelo ordenamento jurídico – por serem atos de natureza pública. O registro de imóveis na sua gênese, como já vimos anteriormente, é considerado uma instituição pré-estatal, portanto, também, pré-jurídica. Com o passar do tempo foi incorporado ao Estado, por meio da juridicização, e o seu exercício delegado a particulares.

O Min. Sepúlveda Pertence, em voto proferido no RE 178.236-6 RJ, manifesta-se, dizendo que "o delegado, é elementar, exercer (*sic*) a delegação em nome próprio; o servidor o faz em nome do Estado, '*presenta o Estado*', para fazer honra à linguagem do saudoso Pontes de Miranda".

---

[39] Hely Lopes Meirelles entende que não representam o Estado, que compõem juntamente com os permissionários e concessionários uma categoria à parte de colaboradores com o poder público, conforme se verá adiante.

Agente público é expressão ampla que contempla várias espécies de "(...) sujeitos que servem ao Poder Público como instrumentos expressivos de sua vontade ou ação, ainda quando o façam apenas ocasional ou episodicamente".[40] Classificando as espécies de agentes públicos, Mello[41] cita os particulares em colaboração com a administração pública, em cuja tipologia reconhece os delegados de função ou ofício público como "os titulares de serventias da Justiça não oficializadas, como é o caso dos notários, *ex vi* do art. 236 da Constituição, e bem assim outros sujeitos que praticam, com reconhecimento do Poder Público, certos atos dotados de força jurídica oficial (...)".

Nessa mesma linha doutrinária, Di Pietro[42] leciona que na categoria dos particulares em colaboração com o Poder Público, "(...) entram as pessoas físicas que prestam serviços ao Estado, sem vínculo empregatício, com ou sem remuneração". Em continuação diz que podem fazê-lo sob títulos diversos, entre os quais destacamos a delegação do poder público, que, segunda a autora, "(...) se dá com os empregados das empresas concessionárias e permissionárias de serviços públicos, *os que exercem serviços notariais e de registro (art. 236 da Constituição)*, os leiloeiros, tradutores e intérpretes públicos; eles exercem função pública, em seu próprio nome, sem vínculo empregatício, porém sob a fiscalização do Poder Público. A remuneração que recebem não é paga pelos cofres públicos mas pelos terceiros usuários do serviço" (*g. n.*).

Também Meirelles,[43] ao estabelecer a classificação dos agentes públicos, se refere aos agentes delegados conceituando-os como sendo os particulares que "(...) recebem a incumbência da execução de determinada atividade, obra ou serviço público e o realizam em nome próprio,

---

[40] MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*, 13ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 226.

[41] *Idem*, p. 233.

[42] DI PIETRO, Maria Sylvia Zanela. *Direito administrativo*, 14ª ed. São Paulo: Atlas, 2002, p. 437.

[43] MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*, 11ª ed. São Paulo: Ed. RT, p. 53-54.

por sua conta e risco, mas segundo as normas do Estado e sob a permanente fiscalização do delegante. Esses agentes não são servidores públicos, nem honoríficos, nem representantes do Estado; todavia constituem uma categoria à parte de colaboradores do Poder público. Nessa categoria se encontram os concessionários e permissionários de obras e serviços públicos, os serventuários de ofícios ou cartórios não estatizados, os leiloeiros, os tradutores e intérpretes públicos, e demais pessoas que recebem delegação para a prática de alguma atividade estatal ou serviço de interesse coletivo".

A despeito da afirmação dos dois últimos autores, no sentido de que os particulares, em colaboração com o poder público, exercem a função pública em seu próprio nome, a mesma deve ser analisada sob o princípio da investidura e da responsabilidade civil. A investidura delegatária ocorre no exato momento em que o Estado outorga a uma pessoa natural uma parcela especializada de funções públicas, com o correspondente e necessário poder público, com a finalidade de vinculá-lo ao exercício daquelas e não uma função privada.

O regime jurídico do registrador público de imóveis assim como os demais registradores e os notários é um regime jurídico administrativo, portanto de direito público e não de direito privado, razão pela qual, quando no exercício da função registral, ele a exerce com prerrogativas públicas assim como o Estado faz quando presta um serviço público.

É justamente o elemento formal, ao lado do elemento material, que caracteriza determinada atividade como sendo serviço público, por submeter-se a um regime jurídico de direito público. As atividades privadas submetem-se ao regime de direito privado. Não há que confundir atividade privada com organização interna privada do serviço registral que presta um serviço público. Da mesma forma, não há que se confundir a concessão e a permissão de um serviço público material em favor de uma pessoa jurídica com o serviço público em sentido formal para pessoas naturais, que se qualificam como agentes públicos.

Os notários e os registradores públicos, contemplados pelo regime jurídico instituído pela Lei Federal 8.935/94, não exercem a função pú-

blica em seu próprio nome como pode parecer num primeiro momento. Eles exercem a delegação em nome próprio, porém, os atos são imputados ao Estado. O fato de os notários e registradores terem sob sua responsabilidade o gerenciamento administrativo e financeiro pela execução do serviço[44] não lhes atribui essa qualidade de praticar atos em seu próprio nome.

O registrador público de imóveis é um agente público a serviço da sociedade, com poderes de intervenção na administração de interesses privados imediatos, assim definidos pela ordem jurídica, porém mediatamente públicos. As relações intersubjetivas decorrentes do direito de propriedade imobiliária e outros direitos reais e obrigacionais, constrições e restrições que podem recair ou repercutir sobre o direito de propriedade são ao mesmo tempo de interesse privado e de interesse público.

Além disso, o conteúdo do direito de propriedade em face do princípio da função social, contemplado no art. 5°, XXIII, da CF, é cada vez mais público e menos privado, o que aumenta a importância do registro de imóveis como instrumento de publicização não apenas de interesses privados, mas, induvidosamente, de interesses públicos específicos ou difusos, ampliando, conseqüentemente, a responsabilidade do registrador público de imóveis.

O registrador de imóveis não lida tão-somente com o direito material civil, que dispõe sobre as relações decorrentes do direito de propriedade, o Código de Processo Civil e a Lei dos Registros Públicos. Exige-se dele, hodiernamente, capacidade de trabalhar com áreas de conhecimento, que até pouco tempo atrás ou não lhe diziam respeito ou lhe diziam respeito apenas reflexivamente, como, por exemplo, o direito urbanístico, ambiental e o agrário.

---

[44] "Art. 21. O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é de responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços."

6. Da responsabilidade civil do registrador público de imóveis

Não há que se confundir a natureza jurídica do notário e registrador público com a de agente administrativo, contemplado nas categorias de servidores públicos estatais, de empregados públicos[45] e a dos concessionários e permissionários de serviços públicos.[46]

Os primeiros são investidos numa função pública delegada cuja atividade não está afeta a órgão da administração pública, do poder Legislativo ou Judiciário, mas sim a uma instituição responsável pela execução da atividade registral, mediante vínculo de delegação sujeito à fiscalização de sua atuação e dos atos que praticar pelo poder Judiciário.

Ao passo que os segundos são pessoas naturais cuja investidura se dá por força da nomeação para o exercício de atividades da administração pública em sentido formal e material cujo vínculo jurídico pode ser estatutário ou contratual.

Já os últimos, concessionários ou permissionários, compreendem as pessoas jurídicas de direito privado, que recebem a delegação para executar, por sua conta e risco, atividades consideradas como serviço público em sentido material, de acordo com a Lei Federal 8.987/95.

De acordo com o art. 37, § 6°, da Constituição, somente as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado respondem diretamente pelos danos causados; as primeiras, por força da titularidade do serviço que lhes é própria, e as últimas, por força da concessão e permissão que repassam a execução do serviço por conta e risco, o que não acontece com o agente, na medida em que recebe uma investidura na qualidade de agente público e não de entidade pública.

---

[45] Art. 39 da CF.

[46] Art. 175 da CF.

A teoria da responsabilidade civil adotada pelo Brasil é a do risco administrativo, conforme se depreende da leitura do art. 37, § 6º, da CF,[47] ao dispor que as pessoas jurídicas e não as pessoas naturais respondem pelos danos provocados no exercício da prestação de serviços públicos.

Entendimento contrário é apresentado por Cahali,[48] ao lecionar que o art. 236 da CF e a Lei Federal 8.935/94 alteraram o regime da responsabilidade civil do notário e registrador público, passando de subjetiva para objetiva. E nesse sentido, diz o autor em resumo: "(...) na linha do princípio inovador inserto no art. 37, § 6º, da Constituição e da nova legislação ordinária ajustada aos seus enunciados, a responsabilidade civil dos notários e oficiais de registro define-se como sendo igualmente objetiva, a prescindir de qualquer perquirição a respeito do elemento subjetivo do dolo ou culpa sua ou de seus prepostos, bastando para o seu reconhecimento a demonstração do nexo de causalidade entre o ato (ou omissão) cartorário e o dano sofrido pelo particular".

O oficial[49] do registro de imóveis não é titular do serviço, como ente descentralizado funcionalmente, por lhe faltar qualidade para tanto, na medida em que a descentralização do serviço só é permitida para pessoas de direito público autárquicas. Mas é titular do exercício da função registral imobiliária, por força da delegação.[50]

O regime jurídico do oficial de registros públicos assim como do notário está disposto na Lei Federal 8.935, de 18.11.1994, de caráter nacional, por estabelecer apenas as normas gerais que disciplinam o regime jurídico, deixando aos Estados a regulação complementar, pelo fato

---

[47] "As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado, prestadoras de serviço público, responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa."

[48] CAHALI, Yussef Said. *Responsabilidade civil do Estado*, 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 1995, p. 348.

[49] Denominação dada aos registradores públicos regulados pela Lei Federal 6.015/73, por exemplo, nos arts. 11, 14, 16, entre outros, e no art. 5º, IV,V,VI e VII, entre outros, da Lei Federal 8.935/94.

[50] Art. 3º da Lei Federal 8.935, de 18.11.1994.

de que o exercício da função se dá com base na divisão circunscricional, por lei estadual e sob o controle administrativo e jurisdicional a cargo dos poderes judiciais estaduais.

Cretella Júnior,[51] ao comentar o caráter privado do exercício da função notarial e registral, mediante delegação do poder público, relembra que, "(...) o serviço público tem esse caráter, não em si e por si, em essência – serviço público material –, mas 'em razão de quem o fornece'. Se o Estado *titulariza certo serviço* – ensino, transporte –, a atividade é, formalmente, serviço público. Os serviços notariais e de registro cabem, por sua relevância, ao Estado, mas os Poderes Públicos, por *delegação*, permitem que sejam exercidos em *caráter privado*".

Portanto, mediante ato de delegação, o poder público transfere à pessoa natural, por meio de investidura, prerrogativas necessárias e suficientes dentro dos limites do ordenamento jurídico para o exercício da função.

Assim como a lei infraconstitucional não pode criar direitos não-contemplados, no texto constitucional também não pode criar ônus, encargos ou responsabilidades não-albergadas pela Constituição Federal. O exercício da função é delegado a pessoas físicas e não jurídicas.

Nesse sentido é sempre oportuno trazer à colação as lições de Dip,[52] que, ao comentar a responsabilidade civil dos notários e registradores, adverte que a delegação não é em favor do cartório de notas ou do cartório de registro, e em complemento diz: "Se assim é, se o registrador é uma pessoa física privada, um profissional do direito, é um jurisprudente que, em nome próprio, exercita o serviço registrário, mediante prévio concurso público, delegado pelo Poder Público, tem-se de concluir que a esse registrador não se aplica a norma contida no § 6° do art. 37, da CF/88".

A responsabilidade do registrador público de imóveis, a despeito dos respeitáveis entendimentos em contrário, é subjetiva, dependente da

---

[51] CRETELLA JR., José. *Comentários à Constituição de 1988*. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1993, t. IX, p. 4.611.

[52] DIP, Ricardo. "Da responsabilidade civil e penal dos Oficiais Registradores". *Boletim Eletrônico do Irib* 551, São Paulo, 14.10.2002.

comprovação da culpa ou dolo de parte que alega prejuízo e não a responsabilidade objetiva, fundada na teoria do risco administrativo.

7. Do saber registral

O saber prudencial do registrador de imóveis é um saber subordinado a outros saberes, tanto aqueles compreendidos na esfera do direito como fora dele, e ao direito normativo, que compreende, portanto, o princípio da legalidade em sentido estrito. Isso quer dizer que a atuação do registrador de imóveis não fica adstrita tão-somente ao que dispõe a lei em sentido estrito, mas também à principiologia que informa o Direito. É, portanto, um operador jurídico, que não apenas executa a lei, mas, antes de executá-la, interpreta-a dentro dos limites de sua competência.

Hodiernamente, o registrador de imóveis não pode mais ficar preso ao mero legalismo, como já ocorreu em tempos pretéritos.

Na medida em que o Estado deixa de privilegiar o individual e passa a se preocupar mais com o social, apresentando novos valores e conceitos, como, por exemplo, a função social da propriedade (art. 5°, XXIII, da CF), que alterou profundamente o conceito do direito de propriedade; o direito público subjetivo ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, como bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (art. 225 da CF), o registrador de imóveis deve desenvolver suas funções sintonizado com o ordenamento jurídico sem que isso represente desvio de finalidade.

O registro de imóveis integra a estrutura administrativa do Estado brasileiro e, como tal, o registrador de imóveis não pode se eximir de exercer sua função com independência funcional, nos termos da Lei Federal 8.935/94, sintonizado com a noção de Estado Democrático de Direito.

Essa independência requer um agir prudencial, operacionalizado a partir da apresentação do título e do confronto do mesmo com o que

dispõe o ordenamento jurídico, que se processa com a qualificação do título. Se, por um lado, esse agir prudencial não permite que o registrador fique aquém ou vá além do que dispõe o ordenamento jurídico, por outro implica tomada de decisão para alcançar a finalidade de sua missão.

Porém, por atuar na esfera administrativa, seus atos não têm definitividade, razão pela qual o controle de legalidade de seus atos pelo Judiciário está amparado no art. 5º, XXXV, da CF, no art. 37 da Lei Federal 8.935/94, bem como no art. 198 da Lei dos Registros Públicos.

8. Da qualificação no registro de imóveis

O registrador público de imóveis, como profissional do direito dotado de fé pública, por força da delegação do exercício de função pública, deve agir no estrito cumprimento do seu dever legal, observando os princípios gerais que informam a atuação do Estado, como os da legalidade, moralidade, impessoalidade, publicidade e eficiência, além dos princípios gerais do direito e dos setoriais que informam e conformam o sistema de registros públicos no Brasil.

Ao desenvolver sua atividade com responsabilidade, uma das primeiras ações do registrador com relação ao título apresentado após sua competente prenotação é fazer um juízo de admissibilidade do título, que nada mais é que um juízo de valor a seu respeito considerando sua pertinência com o direito. Esse juízo de valor se faz a partir da qualificação do título.

Qualificar é algo mais profundo do que simplesmente examinar ou verificar um objeto, pois o exame e a verificação ficam no campo da contemplação. No registro de imóveis, a qualificação dos títulos transcende a mera contemplação, passando para o campo da substancialidade do objeto, no caso, o título apresentado para fins de registro. A verificação é o início do caminho que deve levar à análise do mérito jurídico do título com a finalidade de deferir ou não o registro.

Para Dip,[53] a qualificação registral compreende uma operação intelectiva, fundada num juízo prudencial e não num juízo meramente especulativo. Em resumo diz: "Com efeito, a qualificação registrária diz respeito ao *quale* (a qualidade no seu suporte substancial singular), não à *qualitas* abstraída do indivíduo, e assim não como simples especulação do sujeito, mas passando do conselho e do julgamento dos meios para a operação: não apenas meramente se examina ou se verifica a eventual inscritibilidade de um título (*rectius*: sua potencialidade inscritiva), mas se julga e impera um registro, *hic et nunc*. A verificação fica a meio caminho da imperação do operável; a qualificação abrange o ato de verificar (componente especulativo da prudência, enquanto se considera sujeito) e aplica os conselhos e juízos encontrados à operação (...).

O juízo qualificador (enquanto conclusão do procedimento prudencial) pode ser positivo (em ordem a seu fim, que é o registro) ou negativo (desqualificação, juízo desqualificador), de toda sorte consistindo sua mais destacada relevância a imperação de que se registre ou de que não se registre um título. E, exatamente porque a aplicação ao operável é o fim do intelecto prático, o ato de império, na qualificação registral, é o mais relevante dessa complexidade."

A contingencialidade é própria do objeto da atividade registral, razão pela qual o oficial do registro de imóveis não trabalha com um saber científico que apresenta regras de valor universal. Trabalha com um saber prudencial, que tem por fim atribuir certeza jurídica aos atos jurídicos de sua competência.

Há tipos diferenciados de saberes, como, por exemplo, o teórico ou especulativo, que resulta de uma reflexão da realidade; o saber prático ou operativo, em que a razão prática não se limita a repercutir ou refletir os objetos, mas trata de realizá-los. Portanto, esse último não espelha o objeto analisado, mas trabalha com instrumentos para ação, como, por exemplo, a norma e a medida da ação a praticar ou da coisa a fazer.

---

[53] DIP, Ricardo. "Sobre a qualificação no registro de imóveis". *RDI* 29, São Paulo: Irib.

A razão prática, portanto, não se destina a contemplar uma realidade já realizada, mas se dirige a uma realidade a realizar-se. Estamos diante, portanto, de uma operação. Operável é tanto o fazer quanto o agir. O operável na sua concretude, individuado, dirigido à atuação de um bem singular, constitui objeto da prática prudencial, que, por sua vez, se funda no saber prudencial. O saber e o agir prudencial do registrador de imóveis é dirigido à solução de casos concretos.

De acordo com as lições de Dip,[54] "(...) o saber operável do direito não é, própria e primeiramente, um saber artístico ou técnico, em que se exerça uma atividade poiética, de fazer alguma coisa sobre matéria no mundo exterior. Antes, o saber jurídico propriamente operável é um saber prudencial, porque se volta à consecução do bem, não do apenas útil, não do somente eficaz".

É nesse sentido e com essa finalidade que o registrador público de imóveis deve agir no exercício de sua função, como um profissional do direito, dotado de fé pública, que, no seu labor diário, exerce sua atividade com prudência, informado pelo saber prudencial, que o leva ao caminho da certeza, que visa, em última análise, a segurança jurídica dos negócios jurídicos afetos à publicidade registral imobiliária.

9. Dos atos e dos livros

A atividade registral compreende um conjunto de ações cuja legitimidade decorre do direito, na medida em que o registrador público de imóveis é um profissional do direito, dotado de fé pública, delegatário do exercício da atividade registral pública de imóveis.[55]

Os atos que pratica, afastados os de natureza material, são jurídicos. São espécies de atos jurídicos. Quanto à natureza jurídica, são classifi-

[54] *Idem, ibidem.*

[55] Art. 3º, da Lei Federal 8.935, de 18.11.1994.

cados pelo direito positivo como administrativos[56], cuja finalidade é a de garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica a determinados negócios jurídicos.

Sob o critério material, o registro pode ser definido como "(...) a menção de certos atos ou fatos, exarada em registros especiais, por um oficial público, quer à vista dos títulos comuns que lhe são apresentados, quer em face de declarações escritas ou verbais das partes interessadas".[57]

Terminologicamente a Lei dos Registros Públicos estabelece duas formas:[58] o registro e a averbação. Ao mesmo tempo, a mesma lei[59] dispõe expressamente que, na designação genérica de registro, considerem-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis. O registro é considerado o ato principal, ao passo que a averbação é ato acessório, em regra, dependente do primeiro.

A despeito dos desvios e das imprecisões terminológicas, os termos inscrição, averbação e transcrição designam, "desde a Lei Imperial de 1864, respectivamente, o assento seletivo de declarações ou, por extrato, o assento dependente da existência do anterior, marginal ou justaposto a este, e o assento copiativo das declarações em inteiro teor".[60]

O Dec. 4.857, de 1939, que dispôs sobre a regulação dos registros públicos antes da Lei Federal 6.015/73, atribuiu à transcrição o ato transmissivo ou aquisitivo de propriedade; a inscrição para indicar exclusivamente a oneração e a averbação para a publicidade de atos que dissessem respeito a atos ou fatos pretéritos já publicizados.

---

[56] Art. 1º, da Lei Federal 8.935, de 18.11.1994.

[57] SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*, 5ª ed. revista e atualizada por José Serpa de Santa Maria, de acordo com a Lei 6.015, de 31.12.1973. Brasília: Brasília Jurídica, 1985, vol. I, p. 18.

[58] Arts. 167, I e II; 236 e seguintes e 246 e seguintes, entre outros.

[59] Art. 168 da LRP.

[60] CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*, 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 116.

A publicidade é um corolário necessário, atributo lógico e inerente do registro público, mesmo quando ele é meramente facultativo e só para o fim de perpetuidade de um documento. Há sempre uma publicidade, embora com efeitos de intensidade variável.

Vista sob esse aspecto, a publicidade apresenta-se com essa dupla modalidade: publicidade *necessária* e publicidade *não-necessária*.[61] "A publicidade considera-se necessária, quando intervém no ato jurídico, como elemento formador do mesmo ou com o caráter de inoponibilidade em relação a determinados terceiros ou a todos terceiros em geral, ou em relação ao fato jurídico, em sendo imposta para servir de elemento comprobatório do mesmo e determinar os efeitos imediatos que dele possam defluir. Ao contrário, considera-se não necessária, quando destinada apenas a levar ao público o conhecimento de fatos ou situações jurídicas de interesse geral, sem que essa publicidade se faça necessária à integração jurídica dessas mesmas relações".

A publicidade necessária distingue-se, a seu turno, em publicidade constitutiva e publicidade declarativa. Publicidade constitutiva é aquela que se faz substancialmente necessária à constituição de um determinado direito ou à sua evidência, integrando o próprio ato jurídico constitutivo. Por exemplo: aquisição de direitos reais. Publicidade declarativa é aquela que concerne a fatos precedentes ou a precedentes negócios jurídicos já perfeitos, em que a sua falta dá lugar apenas a certas e restritas conseqüências que não integram o ato jurídico. Por exemplo: registro das aquisições *causa mortis*, usucapião.

A publicidade, quando ordenada pelo Estado sob forma cogente, é insubstituível e indisponível. Nesse sentido urge um delicado problema de política legislativa. A publicidade deve adotar um critério rigidamente formalista, subordinando o conhecimento do ato ao registro, ou se, mesmo havendo a publicidade registral, o que prevalece é a boa ou má-fé do terceiro.

---

[61] SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Op. cit.*, p. 20.

Segundo Serpa Lopes, pelo menos em relação à publicidade constitutiva, não se pode recusar uma eficácia ampla, rigorosa, formalística.[62] "Para isso, atua uma razão intuitiva: sem a publicidade o ato em si mesmo não se integra. Não se cogita apenas de um conhecimento, mas da perfectibilidade do próprio negócio jurídico. Nos demais casos, tudo dependerá da forma pela qual o legislador haja disposto. Desses princípios decorre que os efeitos da publicidade necessária devem ser considerados sob um duplo aspecto: efeitos positivos e efeitos negativos. Há efeitos positivos, quando os atos registrados valem como conhecidos e têm força de oponibilidade; efeitos negativos, porque valem como desconhecidos, sem nenhuma eficácia de oponibilidade, desde que não registrados. Um outro efeito da publicidade é a instantaneidade, significando o início de sua eficácia a partir do momento em que a formalidade do registro fica terminada, exaurida."

Nesse sentido, a mutação jurídico-real opera-se com a inscrição do título causal no registro. Título dá causa à publicidade. Mesmo com a designação atual de "registro", que é genérica, os direitos reais sobre imóveis, que se constituem e/ou se desconstituem por atos entre vivos, só se operam com a publicidade registral do título.

Esse título é denominado "causal", pois é com fundamento nele que se dá a publicidade. Não adotamos o registro em abstrato, independente de título pré-formalizado. O sistema registral adotado no Brasil é o eclético, que compatibiliza o título com a publicidade registral. Nesse sentido, Carvalho[63] leciona: "A mutação jurídico-real desdobra-se, portanto, em dois estágios, um em que se celebra o contrato das partes, tendente a realizá-la, e outro em que se realiza propriamente a mutação prevista por elas."

O título causal está sujeito ao controle de legalidade e legitimidade, que se materializa por meio da função qualificadora do título. É nesse momento que o oficial faz o juízo de admissibilidade dele verificando inicialmente sua existência jurídica, depois sua legalidade e por fim se está apto a produzir os efeitos desejados.

---

[62] *Op. cit.*, p. 20-21.

[63] *Op. cit.* p. 137.

Assim como o título causal está sujeito ao controle de legalidade e legitimidade, que, a rigor, é feito pelo registrador para efeitos de publicização, o que não afasta a possibilidade do controle por parte do poder Judiciário, os atos praticados pelo registrador também estão sujeitos ao mesmo controle, porém, sempre pelo Poder Judiciário.

Não é qualquer título que serve de causa para a publicidade. A Lei dos Registros Públicos em seu art. 221 prevê que apenas as escrituras públicas, os escritos particulares, autorizados em lei, os atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, e as cartas de sentença são admitidos a registro. Podem ser acrescidos a esses, ainda, o título de natureza administrativa expedido por órgão ou entidade da administração pública.

Os atos de registro e/ou averbação somente poderão ser materializados nos livros próprios e específicos. A despeito de outros livros que a legislação estabelece, o art. 173 da Lei dos Registros Públicos dispõe expressamente que haverá no registro de imóveis os seguintes livros: Livro 1 – Protocolo; Livro 2 – Registro Geral; Livro 3 – Registro Auxiliar; Livro 4 – Indicador Real; e Livro 5 – Indicador Pessoal.

O Livro 1 – Protocolo é o competente para o apontamento de todos os títulos apresentados para efeitos de publicidade,[64] ressalvadas as hipóteses em que o título é apresentado para fins de conferência e cálculo de emolumentos.[65] A prenotação assegura a prioridade.[66] "A prioridade desempenha o seu papel de maneira diferente, conforme os direitos que se confrontam sejam, ou não sejam, incompatíveis entre si. Quando os direitos que ocorrem para disputar o registro são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, determinando a *exclusão* do outro. Quando, ao contrário, não são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro concedendo *graduação* inferior ao outro."[67]

---

[64] Art. 175, da LRP.

[65] Art. 12, da LRP.

[66] Art. 186, da LRP.

[67] CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*, 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 182.

O Livro 2 – Registro Geral é o destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro 3.[68] "A matrícula é um ato jurídico *lato sensu*, que necessariamente não cria, modifica ou extingue direitos, mas, por outro lado, fixa o atributo de dominialidade, à medida que o domínio é o seu suporte e serve de base para o lançamento de atos e fatos que dizem respeito, tanto ao bem imóvel, como aos direitos inscritos e os sujeitos titulares ou não de direitos que nela figuram, estabelecendo uma nítida distinção entre a inscrição e o fólio real que é o suporte da inscrição."[69]

O Livro 3 – Registro Auxiliar destina-se a todos os atos de registro e averbação atribuídos ao registro de imóveis por disposição legal, mas que não dizem respeito diretamente a imóvel matriculado.[70]

O Livro 4 – Indicador Real é o repositório de todos os imóveis que figurem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.[71]

O Livro 5 – Indicador Pessoal é o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.[72]

10. Da natureza jurídica da atividade registral imobiliária

As funções da administração pública são classificadas, via de regra, em atividade de poder de polícia administrativa, que visa a compatibilizar os interesses privados com os públicos, no que diz respeito ao exercício

[68] Art. 176, da LRP.

[69] Entendimento esposado em artigo publicado na *Revista de Direito Imobiliário*, n. 55, São Paulo: RT-Irib, p. 39.

[70] Art. 178, da LRP.

[71] Art. 179, da LRP.

[72] Art. 180, da LRP.

de atividades ou uso de bens; serviço público em sentido estrito, como a atividade material que traz mais comodidade para os cidadãos; atividade interventiva na ordem econômica, especialmente nas esferas de produção, circulação e consumo; intervenção na ordem social, visando a dignificar a vida humana, e fomento público, como atividade voltada para o incentivo e realização dos interesses das pessoas naturais e jurídicas de direito privado.

Em face dessa classificação e da afirmação já feita anteriormente, de que as atividades registral e notarial não integram a administração pública, a natureza jurídica da função registral compreende uma atividade jurídica de natureza administrativa, pré-destinada a dar segurança jurídica aos negócios jurídicos publicizáveis no registro de imóveis, com a finalidade de assegurar a paz social, à medida que atribui autenticidade, segurança e eficácia.

Não se confunde com a atividade jurisdicional, seja contenciosa ou voluntária, assim como não se confunde com a atividade da administração pública. É atividade de natureza administrativa, que transita entre a atividade jurisdicional, de um lado, e a da administração pública, de outro.

11. Considerações finais

1) Conceituar o registro de imóveis é uma tarefa difícil, considerando que a Constituição Federal apenas apresenta duas características relativamente à função notarial e registral.

2) Entretanto, considerando que as palavras não têm um significado *a priori*, o que implica, portanto, a construção, a partir da síntese entre o texto e o contexto e a própria compreensão de mundo, procurei conceituar o registro de imóveis como *a instituição-coisa, a cargo de um oficial público por força de delegação, que tem por atribuição legal a capacidade para publicizar fatos jurídicos que dizem respeito a bens imóveis, com efeitos constitutivos ou declaratórios do direito real de propriedade, ou direitos reais que recaem sobre o direito real de*

propriedade imobiliária e, ainda, direitos de natureza obrigacional bem como atos ou fatos que dizem respeito aos sujeitos que figuram nos registros, sempre que a lei assim impuser ou autorizar, com a finalidade de dar autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

3) A rapidez das transformações e a complexidade decorrente contribuem para um sentimento generalizado de insegurança. Isso faz com que as pessoas busquem cada vez mais resguardar seus direitos. O registro imobiliário é uma instituição que tem por fim dar certeza jurídica; aqui no Brasil é, bem verdade, *juris tantum*, mas inegavelmente necessária para viabilizar e estabelecer a credibilidade e a confiança.

O aproveitamento econômico e social dos bens requer proteção jurídica, proteção essa imprescindível para viabilizar a vida em sociedade. Em face dos interesses ilimitados e da finitude dos bens, o direito deve responder por meio de instrumental eficaz e eficiente pela segurança e, conseqüentemente, a prevenção de conflitos. É da essência do registro de imóveis proteger os direitos reais e outros que, por força de lei, lhe são afetos.

4) Nem todas as funções públicas estatais estão compreendidas no plexo de competências dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, razão pela qual algumas estão albergadas por instituições públicas, como espécies de corpos intermediários entre os poderes públicos clássicos, como as atividades concernentes ao Ministério Público e as atividades notariais e de registros públicos, guardadas as devidas proporções.

5) O direito registral imobiliário é informado e conformado por vários princípios, destacando-se os princípios da tipicidade, da especialidade, da continuidade, da disponibilidade, publicidade e da legalidade.

6) O registrador público de imóveis é pessoa natural, que, mediante um ato de delegação do poder público, recebe uma investidura estatal para exercer, em caráter privado, os serviços concernentes à instituição registral imobiliária.

7) É um profissional do direito, dotado de fé pública e independência funcional, com poderes de intervenção na administração de interes-

ses privados imediatos, assim definidos pela ordem jurídica, porém mediatamente públicos.

8) O agir do registrador público é no sentido da certeza, diferentemente do agir do juiz, que visa à justiça. A segurança jurídica dos negócios jurídicos afetos ao registro imobiliário dá-se pela atuação do registrador, informado, sobretudo, pelo saber prudencial.

9) O saber do registrador é um saber especial, informado pela prudência, na busca permanente pelo certo. Esse saber prudencial é um saber subordinado a outros tantos saberes, compreendidos na esfera do Direito como fora dele, e ao direito normativo, que compreende, portanto, o princípio da legalidade em sentido estrito. Isso quer dizer que a atuação do registrador de imóveis não fica adstrita tão-somente ao que dispõe a lei em sentido estrito, mas também à principiologia que informa o Direito. É, portanto, um operador jurídico, que não apenas executa a lei, mas, antes de executá-la, interpreta-a, dentro dos limites de sua competência.

10) A responsabilidade do registrador público de imóveis, a despeito dos respeitáveis entendimentos em contrário, é subjetiva, dependente da comprovação da culpa ou dolo de parte que alega prejuízo e não a responsabilidade objetiva, que adota a teoria do risco administrativo.

11) O registrador de imóveis não lida tão-somente com o direito material civil, que dispõe sobre as relações decorrentes do direito de propriedade, o Código de Processo Civil e a Lei dos Registros Públicos. Exige-se dele, hodiernamente, capacidade de trabalhar com áreas de conhecimento, que até pouco tempo atrás ou não lhe diziam respeito ou lhe diziam respeito apenas reflexivamente, como, por exemplo o direito urbanístico, ambiental e agrário, dentre outros.

12) A função de qualificar o título é algo mais profundo do que simplesmente examinar ou verificar um objeto, pois o exame e a verificação ficam no campo da contemplação. No registro de imóveis, a qualificação dos títulos transcende a mera contemplação, passando para o campo da substancialidade do objeto, no caso, o título apresentado

para fins de registro. A verificação é o início do caminho que deve levar à análise do mérito jurídico do título com a finalidade de deferir ou não o registro.

13) Os atos que pratica, afastados os de natureza material, são jurídicos. São espécies de atos jurídicos. Quanto à natureza jurídica, são classificados pelo direito positivo como administrativos, cuja finalidade é a de garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica a determinados negócios jurídicos.

14) A natureza jurídica da função registral compreende uma atividade jurídica de natureza administrativa, predestinada a dar segurança jurídica aos negócios jurídicos publicizáveis no registro de imóveis, com a finalidade de assegurar a paz social, à medida que assegura autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Bibliografia

ARISTÓTELES. *Política*, Livro I.

BRUNA, Sérgio Varella. *Agências reguladoras: poder normativo, consulta pública, revisão judicial.* São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

CAHALI, Yussef Said. *Responsabilidade civil do Estado*, 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 1995.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*, 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CONI, Raúl R. Garcia, e FRONTINI, Ángel A. *Derecho registral aplicado.* Buenos Aires: Depalma, 1993.

COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga* [Tradução Jonas Camargo Leite e Eduardo Fonseca], 6ª ed. Rio de Janeiro: Ediouro, 1996.

CRETELLA JR., José. *Comentários à Constituição de 1988.* Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1993, t. IX.

CUNHA, Paulo Ferreira da; DIP, Ricardo. *Propedêutica jurídica: uma perspectiva jusnaturalista.* Campinas: Millennium, 2001.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanela. *Direito administrativo*, 14ª ed. São Paulo: Atlas, 2002.

DIP, Ricardo. "Da responsabilidade civil e penal dos Oficiais Registradores". *Boletim Eletrônico do Irib*, n. 551, São Paulo, 14.10.2002.

___. "Do conceito de direito imobiliário registral". *Revista de Direito Imobiliário*, n. 27, São Paulo: Irib.

___. *Registros Públicos: a trilogia do camponês de Andorra.* Campinas: Millennium, 2003.

___. "Sobre a qualificação no registro de imóveis". *Revista de Direito Imobiliário*. n. 29, São Paulo: Irib.

ERPEN, Décio Antônio. "Aposentadoria compulsória e responsabilidade civil. A importância da atividade notarial/registral na prevenção de litígios". *Boletim do Irib* 132, 30.09.1999.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Aurélio Século XXI: o dicionário da língua portuguesa,* 3ª ed. totalmente revista e ampliada. Rio de janeiro: Nova Fronteira, 1999.

JACOMINO, Sérgio. "*Shopping centers* – Condomínio civil *pro indiviso* registro da convenção em registro de imóveis ou títulos & documentos?". *Boletim Eletrônico do Irib* 509, 28.06.2002.

LAKATOS, E.M, e MARCONI, M. de A. *Metodologia científica*, 2ª ed. São Paulo: Atlas, 1991.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*, 11ª ed. São Paulo: RT.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*, 13ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

___. *Prestação de serviços públicos e administração indireta*, 2ª ed. São Paulo: RT, 1979.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*, 5ª ed. revista e atualizada por José Serpa de Santa Maria, de acordo com a Lei 6.015, de 31.12.1973. Brasília: Brasília Jurídica, 1985.

ZEA, Arturo Valencia. *Origen, desarrollo y critica de la propiedad privada.* Bogotá (Colombia): Temis librería, 1982.

UMA REFLEXÃO PESSOAL SOBRE A FUNÇÃO NOTARIAL NO TRÁFICO SOBRE IMÓVEIS.
Sua relação com as distintas modalidades de organização da segurança preventiva

RAFAEL ARNÁIZ EGUREN

SUMÁRIO

1. Introdução – 2. O notariado: 2.1 O notário latino; 2.2 O notário anglo-saxão – 3. Os sistemas de seguro de títulos e de registro imobiliário: 3.1 O sistema de seguro de títulos; 3.2 Os sistemas de registro imobiliário: 3.2.1 O registro de documentos; 3.2.2 O registro de direitos: 3.2.2.1. A eficácia do negócio traslativo; 3.2.2.2 A tipificação dos direitos inscritíveis – 4. A função do notariado com relação às distintas modalidades de asseguramento do tráfico imobiliário: 4.1 A função notarial no sistema de seguro de títulos; 4.2 A função notarial no sistema de registro de documentos com eficácia limitada ao princípio de inoponibilidade: 4.2.1 A origem do notariado em sua versão latina; 4.2.2 As características do tráfico tradicional; 4.2.3 As características do sistema registral baseado no efeito de inoponibilidade; 4.3 A função do notário nos sistemas de registro de direitos: 4.3.1 Sistemas de transmissão abstrata; 4.3.2 Sistema de transmissão causal: 4.3.2.1 A intervenção técnica do notário latino e a formação jurídica da transação imobiliária; 4.3.2.2 O controle de legalidade do ponto de vista registral – 5. Conclusão, a distinção entre as características e a função do notariado: 5.1 As características da função notarial; 5.2 O conteúdo e os fins da função notarial.

1. Introdução

As idéias que se vão expor em continuação nascem de uma reflexão puramente pessoal, como expressa o próprio título do trabalho, e não supõem uma novidade absoluta, na medida em que fiz alusão a elas em alguma ocasião, embora sempre de forma muito breve e como questão lateral em relação aos temas objeto de cada intervenção[1].

Adiantarei, como primeira impressão, que em alguma medida emoldura este breve trabalho que, do meu ponto de vista, vivemos alguns momentos históricos nos quais todas as instituições jurídicas estão sujeitas à revisão. Este fenômeno aponta a todo tipo de manifestação jurídica, tanto no campo do direito público, como no do direito privado. Além disso, esta mesma diferenciação entre os ramos do direito, que não se evidencia demasiado nos ordenamentos anglo-saxões, porém que é tradicional no chamado direito continental do qual nós procedemos, se vai descaracterizando na medida em que o interesse público e o interesse privado, noções características da distinção, perdem sua própria identidade independente, para interrelacionar-se de forma decidida, como teremos ocasião de ver

[1] Neste sentido, cabe assinalar a conferência pronunciada por ocasião das sessões inaugurais do Centro para a Investigação do Direito Registral, Imobiliário e Mercantil (Ciddrim), Barcelona, 1996, ou a intervenção na sessão plenária da Assembléia dos Membros do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil, celebrada no dia 17.09.1997, em Belo Horizonte, sob o título "A eficácia jurídica e econômica da função registral".

em seguida, ao tratar das características atuais de muitos instrumentos públicos[2].

Pois bem, no tráfico imobiliário moderno e nas normas do direito objetivo pelas quais se rege, esta necessária revisão também tem lugar. Vivemos e trabalhamos imersos em instituições centenárias que nasceram e se desenvolveram contemplando o fenômeno decimonônico do nascimento do mercado imobiliário. A especulação dos bens imóveis pela maioria dos cidadãos exigiu na ocasião uma reorganização a fundo dos instrumentos jurídicos que facilitaram e permitiram seu tráfico, o que supôs o necessário asseguramento da titularidade dos direitos sobre tais bens e, sobretudo, das hipotecas constituídas sobre os mesmos. Tratava-se, sobretudo nos ordenamentos da órbita jurídica de tipo germânico e latino, de dar cumprimento, pela via das instituições tipicamente civis, a um interesse geral evidente que beneficiava a toda a comunidade.

Assim, desde o ponto de vista estritamente privatístico e em função da tradição civil de cada país, modernizou-se o notariado e criaram-se os distintos tipos de registro imobiliário, que sem grandes modificações subsistem até nossos dias. O que se tentava e, de fato se conseguia, era que os operadores jurídicos definissem juridicamente o negócio de que se tratava, e que o registro da propriedade assegurasse a titularidade dominial e a dos chamados direitos reais menores, quer dizer, os que facultam ao sujeito ativo para o exercício de determinadas faculdades normalmente integradas na propriedade.

Hoje em dia esta necessidade de asseguramento do tráfico que, como dizia antes, obedeceu a um interesse público indubitável complementa-

[2] A independência entre o direito público e o direito privado foi posta em manifesto de uma forma especialmente brilhante pelo Prof. Federico de Castro, ao assinalar que tanto no direito objetivo como nas instituições que contemplam suas normas produz-se a confluência dos grandes princípios, o de personalidade e o de comunidade, que definem a adscrição da norma a um ou outro campo do direito. Assim, o primeiro é o essencial para que a pessoa realize seus fins básicos, através de sua inserção na organização comunitária, enquanto o segundo se constitui na base instrumental de proteção dos interesses gerais da própria comunidade jurídica, de tal forma que sem o adequado cumprimento deste segundo princípio torna-se muito difícil ou impossível que a pessoa, sujeito último do direito, possa desenvolver-se em liberdade e justiça.

se com outras exigências situadas diretamente no campo da economia, ou, dito de outro modo, da ciência e da atividade política que estuda e decide sobre a mais adequada ou idônea forma de especulação de um bem escasso, como é a riqueza imobiliária. Neste sentido, a transação sobre bens imóveis está submetida a uma dupla necessidade:

– De uma parte, é essencial que quem pretende a aquisição de uma situação de poder, que lhe permite o tipo de especulação que queira levar a cabo sobre o bem imóvel, obtenha com rapidez e fiabilidade os dados sobre a titularidade e o alcance do direito que pretende adquirir, necessidade que sempre existiu, porém que agora se mescla com a idéia de que o conhecimento de tal titularidade não origine custos que tornem inviável ou muito onerosa a transação pretendida.

– De outra parte, o tráfico não pode desenvolver-se, ou o fará com mais dificuldades e menor investimento se o adquirente tem que preocupar-se e, portanto, destinar uma parte do financiamento da especulação à vigilância jurídica de sua titularidade com o fim de defender-se adequadamente de quem, com um pretendido direito melhor, discuta tal titularidade ou entenda que está gravada com encargos não concedidos.

Esta dupla necessidade, sobretudo em sua versão econômica de minoração dos custos de informação e de supressão dos custos de vigilância, ou, dito de outra forma, dos custos necessários *ex ante* contrato e *ex post* contrato, constitui o centro de atenção mais importante no estudo e organização do tráfico imobiliário, até o ponto em que torna necessária a contemplação séria e constante do problema, pelos quais dedicamos o estudo de sua proteção jurídica[3].

---

[3] Estas noções, relativamente novas, sobre a função econômica dos sistemas jurídicos de segurança preventiva, essencialmente a notarial e a registral, vêm sendo nos últimos tempos objeto de atenção constante nos Congressos e Reuniões de Notários e de Registradores da Propriedade. Como resumo das idéias melhor expostas sobre a matéria, cabe citar o trabalho do registrador espanhol Fernando Méndez González, *A função qualificadora: uma aproximação da análise econômica do Direito*, apoiado nas teses mais atuais da produção científica da análise econômica, especialmente de Robbins, Coasse, Becker e sobretudo de North e Thomas. O critério que inspira Méndez parte da idéia destes últimos de que "o crescimento só terá lugar se a organi-

A pergunta, ante esta situação, é óbvia: as tradicionais instituições notariais e registrais devem ser reestudadas em vista das novas necessidades que rodeiam o tráfico moderno sobre imóveis? A contestação positiva apóia-se em uma idéia importante. Se estas instituições não respondem aos fins que hoje lhes exige o mundo atual, as nações que as organizam experimentarão um desenvolvimento econômico menor, posto que a alternativa de investimento dirigir-se-á imediatamente para os mercados que resolvem adequadamente estes problemas.

Quer dizer, este fenômeno será notado, com caráter mais ou menos imediato, tanto no que se refere à organização interna do mercado imobiliário, quanto ao investimento externo no mesmo, realidade que se está contemplando diretamente naqueles países que tentam transformar-se rapidamente de um sistema de economia do chamado "socialismo real", a uma economia de mercado apoiada em organizações políticas de tipo democrático.

Portanto, esta necessidade de revisão nos obriga a reestudar desde novos pontos de vista às características essenciais do notariado e do registro, tal e como o conhecemos e em seu previsível porvir. Além disso, é preciso levar a cabo este trabalho sem condicionamentos prévios, com liberdade de espírito e olhando para o futuro, que é, definitivamente, onde vamos viver, tanto nós como os que nos sucedem. Com este critério se elabora esta reflexão que não pretende outra coisa que expor um critério pessoal na confiança de que será acolhido sem reticências, pois com esta intenção se escreve.

O notariado e o registro imobiliário, como tantas vezes se disse, são situações intimamente inter-relacionadas, embora seu nascimento histórico não coincida no tempo nem tampouco se produza tal coincidência

---

zação econômica existente é eficaz e, em conseqüência, fornece aos indivíduos incentivos para empreender atividades somente desejáveis. Isso implica o estabelecimento de um marco institucional e de uma estrutura da propriedade capazes de orientar os esforços econômicos individuais à atividades que suponham uma equiparação entre a taxa privada e social de benefícios", quer dizer, a um sistema no qual os custos de transação sejam contemplados como um elemento determinado da eficiência econômica do próprio tráfico.

plena na matéria objeto de ambas as funções. Todavia, no âmbito do tráfico sobre os bens imóveis, os notários e os registradores vivem juntos os problemas que se suscitam, pensam ou devem pensar também conjuntamente em suas possíveis soluções e servem a idênticos interesses individuais e coletivos. Agora bem, historicamente ambas as instituições alcançam hoje um distinto grau de intensidade e de eficácia segundo os distintos ordenamentos, o que às vezes gera, a meu ver, algumas distorções conceptuais e determinadas situações polêmicas nada benéficas para o país que as padece, nem para os profissionais que servem estes ofícios.

Portanto, neste trabalho serão examinadas separadamente as características dos diferentes tipos de notariado e as peculiaridades das distintas modalidades de registro, à luz do exposto anteriormente. Não se trata, evidentemente, de realizar um exame exaustivo da matéria, senão de fixar os pressupostos essenciais com um critério de síntese, para concluir com alguma idéia sobre o que se poderia entender como uma solução ideal, não acomodada hoje à realidade de nenhum país, porém que pode servir de base para determinadas discussões e para a obtenção de critérios comuns.

2. O notariado

Como dizia antes, não se vai fazer aqui uma exposição detalhada de todas as posições doutrinais sobre a função notarial e sobre o notário como profissional que a serve. Autores prestigiosos têm levado o estudo do direito notarial a cotas muito altas, das quais somente cabe recolher as idéias essenciais da doutrina sobre este ramo do direito. Por outro lado, como se deduz do próprio título do trabalho que se propõe, a referência ao notariado reduz-se à sua intervenção, fundamental porém não única, nos negócios jurídicos de caráter imobiliário.

Com esta intenção de brevidade e de síntese, para poder partir de uma base realista no estudo do notariado, é necessário contemplar suas duas

modalidades essenciais, com uma muito breve consideração de sua origem. Assim, no que se refere a este último ponto, o nascimento do notariado tem sido estudado, em termos gerais, com relação à sua modalidade de germânico ou latino, não tanto no que se refere ao tipo anglo-saxão. Por outro lado, prescindindo agora das discussões sobre o nascimento da instituição, que chega a remontar-se, segundo alguns, ao antigo Egito ou à civilização judaica, o certo é que seus antecedentes mais creditados centram-se na Idade Média e sobretudo ao longo da Idade Moderna. De todo modo, o que quero destacar neste parágrafo não é tanto a identificação de sua origem, senão as exigências sociais que o provocaram. De fato, no sistema jurídico continental, o critério formal que inspira a contratação, ainda em sua versão consensual, e a necessidade da prova documental, bem como da assistência às partes de um jurista especializado, são razões suficientes para o nascimento e desenvolvimento de uma função, cujas características essenciais enumerar-se-ão na continuação[4].

Ao contrário, no sistema civil anglo-saxão, especialmente no inglês, a força da "consideração" como base contratual e a eficácia do sistema judicial, baseado no *leading cause* ou precedente judicial vinculante, fazem com que o notariado não surja como uma instituição na qual se agrupam uma série de funções distintas, senão que a evolução se paralisa e o notário fica convertido em um simples profissional da fé pública com efeitos muito limitados.

Portanto, pode-se dizer que na própria evolução da figura notarial aparecem já dois tipos de sistemas jurídicos, de tal forma que o primeiro força à criação de um profissional com função pública complexa e o segundo à diversificação de funções apoiada em um protagonismo direto do poder jurisdicional. Isto nos leva à delimitação de um e outro tipo de notariado.

---

[4] A função notarial resulta tão importante neste tipo de ordenamento, que deu lugar ao nascimento, por todos conhecido, de um ramo do direito, o notarial, que tanto pode ser considerado como um aspecto desgarrado do velho tronco civil, como um aspecto da ciência jurídica com características específicas ou, na frase de Enrique Giménez Arnau, "um direito para o direito", no qual destaca seu aspecto adjetivo. *Derecho notarial*, Ediciones de la Universidad de Navarra, 1976.

2.1 O notário latino

Responde diretamente à evolução histórica a que brevemente far-se-á referência. Em tal sentido, o notário latino caracteriza-se, em geral, por três notas essenciais:

a) Seu caráter de fedatário público

É uma das notas básicas, diferenciadoras da função notarial. Em tal sentido, a dação da fé é a função primogênita do notário, enquanto encarregado da formação da fé pública, da verdade oficial. Sobre ele recai a responsabilidade da identificação dos outorgantes do documento público que autoriza e cujo original arquiva no protocolo, de forma que tal documento e sua cópia façam prova plena da realidade do outorgamento, da literalidade das manifestações das partes e da identidade destas. Sem este triplo conteúdo, os quais a fé pública notarial alcança, o negócio jurídico, e concretamente o de transação imobiliária, não será fiável, não terá caráter de verdade oficial e não constituirá a medida adequada para evitar o litígio sobre qualquer dos três aspectos citados.

b) Seu caráter de funcionário

O notário não é um profissional que surja espontaneamente da realidade social, como o titular de um ofício de outro tipo. Sua organização está inspirada em critérios de interesse coletivo. Portanto, o número e as características das pessoas que integram o notariado está intervinda, em maior ou menor medida, pelo Estado, que dota o fedatário público de um caráter funcional mais ou menos revelado. Esta é uma característica geral de sua organização que nasce do interesse público em assegurar o tráfico jurídico em geral e em dotar às transações da intervenção de um técnico de preparação contrastada. Todavia, sempre se admite sua organização profissional independente e a possibilidade dos operadores do mercado de dirigir-se ao notário que estimem oportuno, em um regime de eleição livre que se reconhece universalmente.

c) Seu caráter de jurista

É a nota menos destacada nas legislações positivas, porém constitui

o elemento distintivo mais importante deste tipo de profissional. A transação imobiliária ou mercantil, o ato jurídico *mortis causa* e, em geral, todos os aspectos aos quais se dirige toda a função notarial, exigem inevitavelmente que o notário seja um profissional dotado de profundos conhecimentos jurídicos, de tal forma que seu ajuizamento sobre o negócio documentado lhe permita realizar uma tripla atividade:

– De uma parte, o assessoramento objetivo a todas as partes intervenientes no negócio documentado, de tal forma que este assessoramento seja dotado de um tipo especial de independência distanciado dos interesses específicos de cada parte.

– De outra, a atenção especial àquele dos outorgantes menos assessorado, menos capaz de apreciar por si mesmo os riscos de todo tipo em que pode incorrer como conseqüência da transação.

– Por último, a advertência dos requisitos legais de toda ordem, cada vez mais complexos, que devem complementar o outorgamento com o objetivo de que o negócio chegue a cumprir os fins que as partes pretendam.

Destes três aspectos é difícil apreciar qual tem mais transcendência, embora desde o ponto de vista pessoal destacaria o terceiro, em função de duas idéias. Por uma parte, a redação técnica do contrato exige, do ponto de vista do direito civil, mercantil e inclusive registral, alguns conhecimentos técnicos que têm acompanhado o notário latino desde sua origem e que a cada dia são mais necessários. Por outra, é cada vez mais importante a intervenção da Administração no negócio jurídico privado, até o ponto de que se fala já da penetração do direito privado pelo direito público, com uma frase descritiva que evidencia aquela idéia de que não se pode diferenciar como compartimentos estanques o âmbito do privado e do público. Em tal medida, ao notário já não basta o conhecimento preciso das normas vigentes sobre capacidade e representação das partes ou das exigências civis sobre a validade do negócio, senão que seu nível profissional deve alcançar o domínio de outras técnicas de direito público e à consciência do conjunto de requisitos de toda ordem, que

faz com que cada tipo de instrumento público chegue a produzir sem dificuldades os efeitos desejados pelos intervenientes[5].

2.2 O notário anglo-saxão

Como vimos antes, em determinados ordenamentos e países, a evolução do notariado tem sido radicalmente diferente. Pode-se dizer que não tem havido evolução. A função de dar fé do fato do outorgamento põe-se em mãos de pessoas especialmente habilitadas, porém reduzidas exclusivamente a esta função. O notário não é um jurista; em alguns casos nem sequer se lhe exige a licenciatura ou os estudos mínimos de direito. O notário não assessora. As partes se aconselham com outros profissionais que também intervêm na formalização do negócio jurídico, como o "barrister", que pode assemelhar-se com o advogado; o "attorney" ou procurador, ou, especificamente o "solicitor" ou especialista na transação imobiliária, que cuidam dos interesses das partes, que convêm no conteúdo técnico do negócio e que preparam o documento e, nesse caso, o advirão com o fim de conseguir a prova da existência da transação. Além disso, assinala-se que a função fundamental deste tipo de notário é a legitimação da assinatura dos intervenientes, com vista à produção de efeitos do documento em outro território ou país distinto do da autorização. Chegou-se a afirmar que nestes sistemas o notário é um funcionário que exerce sua função com vistas ao estrangeiro[6].

---

[5] Como resumo do que significa a função notarial nesta versão, cabe citar a definição que leva a efeito a conclusão: do 1° Congresso Internacional de Notariado Latino, quando assinala que "O notário latino é o profissional do direito encarregado de uma função pública consistente em receber, interpretar e dar forma legal à vontade das partes, redigindo os instrumentos adequados a tal fim e conferindo-lhes autenticidade; conservar os originais destes e expedir cópias que dêem fé de seu conteúdo. Em sua função está compreendida a autentificação de fatos".

[6] Guterigge, citado indiretamente por Enrique Giménez Arnau, *op. cit.* Neste mesmo sentido, embora não em um trabalho escrito, a intervenção do especialista cubano Oscar Salas, domiciliado nos Estados Unidos, nas sessões do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, Reunião de Buenos Aires de 1996.

Os tratadistas de direito notarial não costumam prestar atenção a este tipo de fedatário público, e isso é lógico, pois não se pode falar neste caso do notariado no sentido estrito, senão da atribuição parcial de uma das faculdades próprias do notário latino a um profissional sem conhecimentos, sem prestígio jurídico e que compartilha sua função com uma série de profissionais do Direito e da intermediação econômica no negócio imobiliário.

O paradoxo é que apesar deste desinteresse da doutrina latina por este sistema ou falta de sistema na organização da fé pública, os países onde ela se aplica têm uma enorme influência no mundo atual. Falamos dos Estados Unidos, do Reino Unido, da Austrália ou da Nova Zelândia. Assim, é lógica a opinião de que a organização notarial anglo-saxônica, se se pode denominar desta forma, carece de interesse científico, porém o que não se pode esquecer é a enorme transcendência e influência dos países que não chegaram a desenvolver um sistema de notariado técnico.

A pergunta é lógica. Se não existe um notariado como o que nós conhecemos e defendemos, como é possível que o sistema econômico que se rege nestes países seja precisamente o dominante na comunidade internacional? Qual é a razão para que não sintam a necessidade de organizar uma função notarial dotada das características de juridicidade e de prestígio social próprias do notário de tipo latino? A contestação a esta pergunta é fundamental, pois em outro caso as afirmações sobre as vantagens que o notariado latino oferece se apoiarão em afirmações dotadas de argumentos jurídicos indiscutíveis, porém, que careceriam de virtualidade ante a realidade econômica dominante. A resposta a este aparente paradoxo terá que buscá-la nas instituições de direito preventivo, nas quais se move e exerce ordinariamente o notário de tipo anglo-saxão, o que nos leva diretamente ao estudo dos mecanismos de proteção e garantia do tráfico que coexistem com as distintas versões do notariado.

3. Os sistemas de seguro de títulos e de registro imobiliário

Em nenhum ordenamento moderno é o notário o único protagonista dos mecanismos de direito preventivo no asseguramento da titularidade dos direitos sobre imóveis e do próprio tráfico sobre os mesmos, senão que seu trabalho se complementa com outras instituições de nascimento ou aplicação mais recente, porém também essenciais. Em termos gerais, se vêm enquadrando dentro do estudo da instituição registral, porém pessoalmente tenho preferido distinguir o registro como tal da outra modalidade, quer dizer, a de seguro de títulos[7].

De acordo com este critério, se estudará, em primeiro lugar, o sistema de seguros, para entrar depois nas modalidades da instituição registral em sentido próprio.

3.1 O sistema de seguro de títulos

Este procedimento parte do critério da desnecessidade do registro público. O adquirente de um direito sobre imóveis, tanto de caráter pleno como limitado, geralmente de tipo hipotecário, corre o risco de que um terceiro, alheio à relação contratual de aquisição e desconhecido para o adquirente, inicie, posteriormente à conclusão do contrato, uma reclamação judicial ou extra-judicial, baseada em um melhor direito incompatível ou preferente a respeito do adquirido. Pois bem, este risco se configura como um "dano" sobrevindo, suscetível de seguro, o

[7] O próprio Banco Mundial, ao estudar o problema dos tipos de asseguramento do tráfico, utiliza uma classificação tri-partes, distinguindo entre os critérios que denomina "private convenyacing systems", "registration of dead systems" e "Titles registration systems", embora o primeiro tenha pouco a ver, são uma modalidade de asseguramento registral. Em tal sentido, neste trabalho farei referência aos sistemas de seguro, aos registros de documentos e aos registros de direitos, denominações próprias do idioma espanhol, do meu ponto de vista, muito mais ajustados tecnicamente a seu próprio conteúdo.

mesmo que qualquer outro possa afetar à pessoa ou ao patrimônio de quem adquire.

Sobre esta base conceptual, o processo de proteção do adquirente se fundamenta na contratação de uma apólice com uma companhia especializada, de forma que, no caso em que o risco se materialize e o dano efetivamente se produza, a privação do direito adquirido ou a perda da preferência inicialmente prevista, se indenize de acordo com a apólice subscrita. Em tal sentido, a contratação do seguro converte-se em uma operação indispensável para o funcionamento do mercado. Não nos encontramos, portanto, ante um mecanismo que afete diretamente a manutenção do direito e de sua titularidade, senão ante um procedimento econômico indenizatório totalmente desvinculado do negócio traslativo ou de seus antecedentes.

Este sistema exige que o adquirente de uma determinada titularidade imobiliária tenha que acudir necessariamente a uma série de agentes do mercado que desenvolvem a seguinte atividade:

– De uma parte, examinam, aquilatam e ajuízam a titulação entregue pelo transmitente, de forma que possam chegar à determinação, mais ou menos aproximada, do risco de evicção ou de perturbação jurídica que o adquirente possa sofrer.

– Em segundo lugar, todos os dados sobre a titularidade dos imóveis que em um ou outro momento acedem ao mercado imobiliário, recolhem-se em arquivos sem valor jurídico algum, salvo o puramente informativo, ao menos nas manifestações mais características do sistema que estamos contemplando.

– Por último, determinado o risco jurídico em que o adquirente do imóvel ou do direito pode incorrer, cabe a possibilidade da fixação de um critério estatístico que permita a formalização de um contrato de seguro entre o adquirente e uma companhia especializada, de forma que, produzido o efeito da evicção ou da ação judicial iniciada por este, a companhia satisfaça ao segurado o capital em que se fixou a indenização como conseqüência da produção do sinistro.

Além disso, cabe a possibilidade de que a Administração organize algum tipo de arquivo imobiliário, de caráter informativo que, em sua

aparência externa pode parecer-se a um sistema de registro, porém só em sua mecânica de informação, não no que se refere a aspectos de proteção jurídica do titular, nem na garantia de veracidade de tal informação.

O sistema funciona, evidentemente, e este funcionamento tem sua razão de ser, de uma parte, na seriedade e no profissionalismo dos agentes do mercado e das próprias companhias de seguros e, de outra, no extraordinário benefício econômico que gera para as próprias entidades seguradoras, em definitivo para a organização financeira que as apóia. Por outro lado, quanto às características, os agentes do mercado, capazes de garantir a transação ante a ausência de instituições jurídicas destinadas a este mesmo fim, pode-se dizer muito simplificadamente que é necessária a intervenção de três elementos:

– De um profissional que defina o risco que o adquirente assume, o que supõe o estudo dos antecedentes do negócio no que se refere à titularidade do transmitente, à fiabilidade do título de aquisição que exibe e aos direitos ou encargos a que o imóvel está sujeito e que se diversifica nas funções que antes enumeravam-se ao falar do notariado anglo-saxão. Suas características são as de um profissional do Direito a serviço das entidades seguradoras, que têm de intervir necessariamente na transação e na qualificação do título antecedente, sem prejuízo da assistência perita que contratem uma ou ambas as partes.

– De profissionais do seguro que valorem economicamente o dano possível e a primagem que há de satisfazer o adquirente. Trata-se de técnicos que se movem no campo da estatística e da avaliação de riscos, cuja presença resulta inevitável, se se quer manter uma proporção entre o seguro e seu custo.

– Por último, de um assegurador que pague no caso em que o dano jurídico efetivamente se produza, cuja fiabilidade dependerá da própria eficiência do sistema financeiro.

Um quarto elemento, dificilmente definível, é o da confiança social no sistema. Evidentemente, o procedimento não funcionaria se a primagem fosse desproporcional, se o profissional ou profissionais do direito que intervêm não atuassem com seriedade ou se o assegurador não pagasse, o

que supõe que, para que o complexo sistema que expusemos resulte eficaz, é indispensável que se incorpore plenamente na realidade econômica do país de que se trate e na forma de ver as coisas da comunidade onde atua. Este último requisito de caráter cultural e psicológico nunca resulta facilmente extrapolável, o que nos leva a estudar se este procedimento é o idôneo e se é aplicável a outros países, que, neste momento, estão meditando sobre qual é o sistema mais adequado para a proteção do tráfico imobiliário e dos direitos dos titulares que nele intervêm, sempre se parte do critério, também discutível, de que a proteção do tráfico e a proteção do direito são questões diferentes.

A resposta é, evidentemente, negativa. O fato de que o sistema funcione em determinadas economias, plenamente desenvolvidas, não o converte em idôneo, e isso pelas seguintes razões:

a) Seus custos financeiros

O procedimento de asseguramento da titularidade mediante a indenização monetária da perda patrimonial do imóvel ou direito adquirido exige a cobertura de um risco por parte do assegurador, que chega a cifrar-se entre 3 (três) e 5 (cinco) por 100 (cem) do valor apreciado do próprio imóvel ou direito. Por outra parte, a intervenção livre dos profissionais que intervêm em todo o mecanismo de transação eleva-se a cifras importantes, perfeitamente contrastadas em instituições como o Banco Monetário Mundial, e tem sido objeto de análise precisa por especialistas europeus[8].

Isto faz com que o sistema descumpra um dos requisitos essenciais do tráfico moderno. Os custos de informação sobre a titularidade do transmitente disparam, e os custos de vigilância do direito adquirido, embora aparentemente não existam, dão lugar à formação de um preço

[8] De fato, nas análises de custos dos diferentes sistemas de prevenção jurídica, o de seguro de títulos não gera gastos importantes no que se refere à atividade notarial e registral, por razões óbvias, porém na primagem do seguro que excede em não menos de 500 por 100 os de qualquer outro sistema, absorvem-se os custos de informação e de vigilância do direito adquirido, sem prejuízo dos que se derivem do assessoramento particular do adquirente, que move-se dentre das tarifas da intervenção de perito normalmente ao mercado livre.

da primagem do seguro que supõe uma porcentagem muito elevada em relação ao valor do imóvel objeto do direito assegurado.

b) A possibilidade de infra-seguro

Como em todos os negócios de seguro de danos, a valoração da perda patrimonial pode ser adequada ou inferior à real. Assim, o infra-seguro, que tem a vantagem imediata do rebaixamento da primagem, quando se produz a perda da titularidade, origina uma diminuição do capital assegurado que pode não satisfazer as necessidades do adquirente a quem se priva do direito.

c) A indenização monetária

Nos países que seguem este sistema, a cultura popular aceita sem problemas a indenização econômica da privação do imóvel, sobretudo naquelas nações onde a moradia tem um caráter consumível, de tal forma que o traslado de residência é um fenômeno normal. Agora, inclusive nestes países, mas sobretudo nos que se movem na órbita da civilização continental européia e ibero-americana, o sentimento do cidadão dirige-se a assegurar a titularidade de um bem concreto, não de uma indenização substitutiva de seu valor perdido. O que pretende aquele que adquire uma moradia ou qualquer outro imóvel é que o sistema público de proteção lhe garanta a titularidade e a posse desse bem imóvel, não a cobrança de uma indenização pela perda dessa posse.

d) A eficiência previsível do sistema

Se disse antes que o sistema exige a intervenção do que valora juridicamente o risco, do que valora economicamente a primagem do seguro, e do assegurador que efetivamente pague quando se produza o sinistro. É uma tripla exigência na qual não é necessário que nos detenhamos de forma exaustiva, porém que evidentemente não é de fácil cumprimento em países em desenvolvimento, nos quais a qualidade profissional e a solvência do sistema financeiro não tenham alcançado o nível idôneo que exige um processo do tipo do seguro de títulos. Assim, resultaria freqüente que as valorações fossem incorretas e que o pagamento das indenizações se atrasassem, se enchessem de inconvenientes e, defini-

tivamente, se produzisse uma certa ou, inclusive, uma absoluta desconfiança no processo preventivo de asseguramento do tráfico.

As características do seguro de títulos fazem com que não possamos falar, do ponto de vista registral, de um sistema de segurança preventiva. Trata-se de um procedimento que move-se no campo puro da atuação dos particulares, considerando como tais também as companhias de seguros, nas quais não existe intervenção do poder público. Recolhe-se, portanto, um critério plenamente liberal na organização da segurança jurídica. Em tal sentido, a questão essencial, como dizia antes, consiste em determinar se o sistema que sucintamente expusemos resulta adequado para os países que o utilizam, ou para outros que estão pensando na organização de seu próprio tráfico privado de bens. São questões distintas. Com efeito:

– Nos países anglo-saxões, especialmente Estados Unidos, onde se aplica este tipo de processo de segurança, o tráfico funciona bem e esta é uma realidade incontestável. Provavelmente isto se deve à seriedade e profissionalismo com que o país funciona, não somente nestes aspectos, mas praticamente em todos, assim como na repressão que as disfunções que surjam o próprio ordenamento jurídico estabelece, geralmente no âmbito penal. Neste sentido, embora existam certas tendências, essencialmente doutrinais, dirigidas à organização de um registro público, concretamente no âmbito dos bens móveis, não parece razoável esperar uma evolução no mesmo sentido, no que se refere ao campo imobiliário.

– Todavia, em países carentes de um sistema de prevenção jurídica, a situação não é a mesma. De fato, para o adequado funcionamento do sistema de seguros, como assinalávamos antes, é necessário que concorram uma série de circunstâncias, que sem a intervenção do Estado resultam de muito difícil concorrência, na medida em que faz o transcurso de muitos anos de desenvolvimento econômico e de organização social para que dêem resultado.

Embora suponha adiantar idéias, o mesmo cabe dizer no campo do notariado, embora, neste aspecto, a evolução seja ainda mais difícil. De fato, determinados países anglo-saxões, como o Reino Unido, e antes a

Austrália, estão chegando ou chegaram ao estabelecimento de um sistema público de registro de direitos, do tipo do que se tratará imediatamente, porém, não obstante, a organização do notariado não mudou substancialmente, provavelmente porque a inércia é um elemento determinante na modificação de instituições jurídicas.

3.2 Os sistemas de registro imobiliário

Neste segundo parágrafo convém que nos detenhamos, também de forma muito sucinta, na evolução e nas características dos atuais registros imobiliários. De forma geral, pode-se dizer que respondem à idéia de que a intervenção estatal é essencial para que o sistema de titularidades imobiliárias se sujeite a um regime de segurança que permita a informação sobre a titularidade antecedente e a garantia da manutenção, a qual surge como conseqüência da transação de que se trate. Assim, o mesmo que se tem feito ao tratar em geral da figura do notariado, distinguir-se-ão suas duas modalidades essenciais, com uma muito breve referência à sua origem.

Neste sentido, à diferença do notariado, e salvo algumas manifestações de escassa eficácia que em geral não se remontam além da Idade Moderna, o registro da propriedade é uma instituição quase recém-nascida, cujas origens centram-se no século XIX. Nesta centúria, consolidados a Revolução Francesa e o nascimento da burguesia, se produz o fenômeno generalizado do acesso das classes médias à titularidade imobiliária através de mecanismos legais de desamortização e de liberalização econômica. Todo o sistema social da segunda metade do século XIX responde ao critério liberal do "*laisser fair*", que entretanto necessita da correção de mecanismos instrumentais que facilitem a proteção da titularidade, o desenvolvimento da hipoteca e a minoração dos privilégios para evitar o litígio judicial constante. Agora, bem como assinalávamos antes, as peculiaridades do sistema civil de cada país e, inclusive, sua idiossincrasia peculiar e sua tradição social e jurídica, faz com que

estes sistemas de asseguramento da propriedade obedeçam a duas modalidades.

3.2.1 O registro de documentos

A idéia básica que inspira sua organização nasce do privilégio de inoponibilidade. Entende-se que o adquirente da propriedade ou de outro direito real que não encaminha seu título ao registro carece de ação frente a quem inscreveu seu direito. Trata-se de um critério cuja origem encontra-se nos ordenamentos jurídicos que resultam tributários diretos do direito romano, de tal forma que o princípio citado de inoponibilidade move-se essencialmente no campo processual. A inscrição em um Registro público não gera diretamente uma presunção jurídica, senão a impossibilidade da ação. Neste sentido, a transferência imobiliária, ou, dito em termos técnicos, o negócio jurídico de alienação da propriedade ou da constituição, modificação ou extinção dos direitos reais, se produz exclusivamente no campo do direito civil, através do direito de contratos. O registro serve, exclusivamente, para determinar a legitimação ativa de quem pretende fazer valer seu direito frente a outro. Agora, se o legitimado inscreveu seu direito passivamente na reclamação, e o que pretende exercitar a demanda não o fez, a inscrição do primeiro impede o êxito processual da reclamação do segundo.

Portanto, o registro produz seus efeitos essencialmente no campo rituário, ao menos na idéia original que ilumina este tipo de sistemas registrais. Agora, quando se trata do possível litígio sobre a incompatibilidade ou a preferência das relações jurídicas reais que acedeu ao registro, o conteúdo deste não protege especialmente a uma ou a outra das partes que entram em contradição, senão que a questão dirime-se em via judicial e com aplicação direta das normas civis sobre preferência de direitos. Dito de outra forma, o registro delimita os direitos a ter em conta, de forma que só os titulares dos que acederam à proteção registral podem opor sua situação frente ao que pretende a titularidade firme e definitiva. Se produz, portanto, uma diminuição da

incerteza, porém não em termos absolutos. O registro não identifica o titular certo, porém delimita o grupo dos possíveis titulares certos, de tal forma que o que pretende a titularidade segura e definitiva só pode acorrer a dois mecanismos:

– O primeiro consiste na purga dos demais direitos inscritos mediante uma decisão judicial baseada na prescrição, na contenção sobre a validade dos respectivos títulos ou na indenização pelo desaparecimento dos direitos incompatíveis.

– O segundo, se o primeiro mecanismo é ineficaz ou demasiado lento, consiste necessariamente na contratação de um seguro que cubra o risco de perda da titularidade.

Assim, se poderia dizer que o acento do registro põe-se em que a maior quantidade de títulos relacionados com um bem concreto acedam ao mesmo, com o fim de que se amplie no possível o círculo dos titulares de direitos aos quais deve-se ter em conta. Como conseqüência, o princípio aplicável é que a eficácia do título prevalece frente à atribuída ao assento registral, tanto entre as partes como frente a terceiros.

Naturalmente não existe nenhum sistema puro de inoponibilidade, pois, ao menos no que se refere a determinados direitos sobre imóveis, o procedimento é totalmente insuficiente, pelo que os ordenamentos jurídicos que o seguem excetuam desta limitada eficácia do assento registral os tipos de direitos cujo conhecimento e cuja preferência só podem creditar-se através de um documento específico, no qual constem as distintas relações jurídicas e, ao menos, a data do título que as origina. O problema centra-se especialmente nas hipotecas ou outras relações reais nas quais a instituição possessória carece de virtualidade para a defesa da titularidade de que se trate.

3.2.2 O registro de direitos

Sua característica mais importante consiste em que sua informação e efeitos protetores referem-se à titularidade e delimitação do direito inscrito, aos encargos que o gravam, qualquer que seja sua origem, e às

faculdades dispositivas do titular registral. Sua origem e princípios situam-se no direito germânico, distante neste ponto da tradição latina e apoiado no critério de atribuir ao fato possessório reconhecido pela comunidade uma virtualidade de tipo dominial, especialmente no mecanismo de proteção da titularidade.

Para concretizar de forma breve seu efeito essencial, pode-se dizer que desde o momento em que o contrato acede ao registro o "direito publicado" é o único que necessita conhecer quem pretenda contratar sobre o mesmo. Neste sentido, produzida a inscrição, é indiferente para quem pretende contratar que existam ou não titulares estranhos ao conteúdo do registro, posto que a informação que recebe deste goza de uma presunção de exatidão e integridade. Trata-se de uma situação jurídica similar à da letra de câmbio. Ao possuidor lhe basta a aceitação pela pessoa contra a qual se negocia uma letra de câmbio, sem necessidade de provar a existência da dívida ou outras circunstâncias do débito não contidas no documento cambiário.

Segundo o sistema civil de que se trate, esta situação de proteção pode produzir efeitos plenos, inclusive entre as partes, ou pode gerar efeitos somente a respeito de terceiros, segundo que a aquisição se submeta ao requisito de seu acesso ao registro, em cujo caso falamos de inscrição constitutiva, ou se aprimora extra-registralmente, em cujo suposto o assento registral tem caráter declarativo. Na prática, ambos os subtipos de registro produzem efeitos muito similares na ordem à segurança do adquirente e à diminuição de custos de transação. De todo modo, cabe distinguir neste tipo de sistemas duas modalidades diferentes, segundo o critério que siga o ordenamento civil na ordem ao critério sobre a eficácia do negócio traslativo ou o número aberto ou fechado dos direitos que podem aceder ao registro.

3.2.2.1 A eficácia do negócio traslativo

Neste ponto, cabe assinalar três tipos de organização do negócio traslativo:

– Em primeiro lugar, aquele no qual o consentimento formal que dá lugar à inscrição se abstrai do negócio antecedente de caráter obrigacional, de forma que este último não dá lugar a efeito algum quanto à transmissão em si, sem prejuízo da vinculação das partes ao cumprimento da prestação, quer dizer, em consentir na inscrição a favor do adquirente que tem caráter constitutivo de tal aquisição.

– Em segundo lugar, o sistema no qual se vinculam ambos os negócios, de forma que a inscrição toma sua base do contrato obrigacional, embora a inscrição seja requisito constitutivo, ou do nascimento do direito, ou da aquisição que se realize.

– O último dos sistemas, genericamente estudados, é aquele em que o negócio jurídico traslativo produz todos os seus efeitos fora do Registro, ao menos entre as partes contratantes. Todavia, a respeito de quem contrata confiado em seu conteúdo e no poder de disposição do titular que resulta do assento, se produz uma situação de inatacabilidade processual que pode chegar a ser absoluta e que praticamente se confunde, em determinados casos, com a aquisição plena do direito.

3.2.2.2 A tipificação dos direitos inscritíveis

Trata-se aqui de um critério comparativo que tem certa relação com o anterior, porém que parte de um pressuposto distinto, tanto na realidade econômica quanto na pura técnica jurídica. Com efeito, um princípio básico de mercado é o da liberdade contratual, que supõe a possibilidade para o proprietário de ceder a outros o direito de exercer em seu lugar, de forma completa ou parcial, determinadas prerrogativas associadas ao direito de propriedade. Pois bem, se se contempla o problema desde esta perspectiva, cabe distinguir duas modalidades de registro imobiliário que podem coincidir ou não com os tipos examinados antes:

– O que tende à admissão registral de direitos determinados previamente pela norma civil ou registral, de forma que resulte impossível, sem uma alteração do direito objetivo, a construção de novos tipos de direi-

tos inscritíveis ou, em termos econômicos, novas modalidades de exploração de imóveis.

– O que segue o critério aberto, em cujo caso não é necessário que o legislador adapte as normas do ordenamento às novas exigências do mercado imobiliário para que uma nova figura possa aceder do registro, sempre que se constitua com as características próprias do direito real, quer dizer, sua imediatividade a respeito do objeto imobiliário e a possibilidade de seu titular de opor seu exercício a todos, *erga omnes*.

No plano da realidade de cada país não existe nenhum sistema que se adapte de forma absoluta a cada um dos tipos que examinamos. De toda forma, os sistemas de registro de direitos, quando admitem alguma ou todas as características enumeradas, diferenciam-se do registro de documentos em vários aspectos essenciais:

– O acento deste tipo de sistemas não se põe em inscrevê-lo todo para evitar a existência de titulares desconhecidos, como ocorre, em geral, no sistema puro de registro de documentos, senão em inscrever apenas o que é verdadeiro e legítimo, de tal forma que para o terceiro que contrata o que parece como possível transmitente, tenha o caráter de titular verdadeiro e único. O princípio aplicável é o de que a eficácia do assento registral, em honra da segurança jurídica, prevalece frente à do título não inscrito ou inscrito posteriormente.

– O registro já não se move no puro mundo processual da impossibilidade de exercitar ações por parte de quem não inscreve, senão que gera um conjunto de presunções, quer dizer, um tipo de prova distinta da documental pura. Presume-se que o direito inscrito existe e pertence ao titular com o alcance que resulta do registro, e, quando o titular dispõe em determinadas condições, a outra parte que confia no registro adquire plenamente ou ao menos pode resultar processualmente inatacável.

– Este sistema exige que todos os direitos relativos a cada prédio ou imóvel determinado inscrevam-se em um fólio específico, em uma base física que faça relação com todos os direitos existentes sobre tal imóvel, de forma que não caiba a inscrição de titularidades incompatíves

e que, além disso, o próprio registro determine a preferência entre os direitos compatíveis, não com base nos critérios civis de data do título constitutivo da relação, mas das datas em que tais títulos acederam à inscrição registral. Portanto, não é conceptualmente possível o procedimento de fólio pessoal, característico dos sistemas de registro de documentos.

– Outra exigência, lógica, é a de que os títulos que acedem ao registro e nos quais se constituem, modificam ou extinguem os direitos que o registro tem de publicar e cuja proteção resulta das presunções nascidas do sistema sejam objeto de um ajuizamento sobre sua legalidade, quer dizer, sua adaptação ao ordenamento e sua adequação aos antecedentes registrais de um perfil muito alto. O registro só admite, posto que vai presumir sua existência e alcance, os títulos perfeitos, os direitos plenamente delimitados às titularidades que não ofereçam dúvida.

– Por último, do ponto de vista econômico, a falta de inscrição gera no adquirente um custo de vigilância importante, pois pode sofrer uma privação não consentida e não desejada, o que dará lugar a uma transação ineficiente. Pelo contrário, a inscrição evita a necessidade de vigilância e, portanto, de seu custo. Definitivamente, substitui-se a vigilância pela informação plena e a proteção absoluta do adquirente.

Na evolução do direito preventivo, a técnica da presunção de titularidade, quer dizer, a de registro de direitos, tende a converter-se, cada vez com mais força, no sistema mais adequado, não só para a proteção do próprio direito, senão essencialmente para a proteção do tráfico, na medida em que, independente de suas características jurídicas, revela-se como o de maior eficiência na diminuição de custos de transação[9].

[9] Neste sentido vêm-se pronunciando os últimos informes das entidades econômicas internacionais. Cabe citar especialmente o denominado "Land registration and titling projects in ECA countries", emitido pelo Banco Mundial em 1996.

4. A função do notariado com relação às distintas modalidades de asseguramento do tráfico imobiliário

Uma vez desenvolvidos os pontos anteriores, nos quais buscou-se uma perspectiva geral, prescindindo de uma análise detalhada para fixar-nos nas características essenciais dos sistemas de segurança preventiva, toca neste último parágrafo a exposição da idéia que motiva este trabalho. Para isso, partiu-se de fugir da realidade nacional dos diferentes ordenamentos, sobre a base de que em todos é possível encontrar rastros de algum dos conceitos que estão contidos no texto que antecede. O mesmo ocorrerá com o estudo da posição notarial, de forma que há de eximir-se uma comparação detalhista país por país. O que se trata de precisar é uma tendência, um critério geral, que nos permita, acima das realidades nacionais, saber para onde vamos e, sobretudo, para onde devemos nos dirigir.

Assim se exporiam, em primeiro lugar, certas idéias gerais para entrar depois na análise do trabalho notarial, em função das instituições concorrentes encaminhadas a dotar o tráfico imobiliário de um regime de segurança suficiente.

Para situarmos o que em seguida se dirá, há que partir da base de que a criação e o desenvolvimento das instituições jurídicas de todo tipo não é nunca casual, senão que depende das características de cada país, de seu entorno social, das necessidades de cada momento histórico, da tradição cultural e, em definitivo, como se dizia antes, da própria inércia como força essencial de manutenção das formas de organização social. Em direito, as revoluções não são freqüentes e a evolução é sempre lenta e, provavelmente, assim deve ser, se se quer manter o tecido e a vertebração do corpo social.

Este princípio de adaptação das instituições à realidade da sociedade em que funcionam é diretamente aplicável às que tratamos, e daí que as árvores, às vezes, não nos deixem ver o bosque, e que a própria realidade não nos permita elevar-nos acima de nossa circunstância concreta para examinar os problemas à luz de exigências que comecem a ser universais ou, ao menos, a afetar a grupos completos de nações que tendem inexoravelmente a unificar, não só seus problemas, senão também suas soluções. Neste sen-

tido, é notável que os estudos mais modernos e esclarecedores sobre a segurança preventiva imobiliária não provenham dos especialistas de tipo jurídico que têm enchido bibliotecas sobre o fundamento e os elementos essenciais das instituições e normas que regulamentam tal tráfico, senão de informes de economistas que contemplam a questão desde outras perspectivas, nas quais o essencial não é o conjunto de conceitos sobre a realidade jurídica existente, mas o efeito que geram no corpo social, que se concebe, por sua vez, como uma realidade supra-nacional.

Em função do que foi dito, é lógico que a função notarial se adapte em cada nação e em cada ordenamento às necessidades jurídicas próprias de seu entorno social, de forma que tal função tende a cobrir, como sempre ocorre no plano da atividade humana, aqueles aspectos não resolvidos por outras instituições, de tal modo que a formação e características do profissional da fé pública foram se conformando de acordo com os fins que têm de realizar. Por isso, é impossível aquilatar com precisão a atividade notarial, como ocorre com qualquer outra, se se parte de sua consideração isolada, de sua desvinculação teórica das demais instituições jurídicas com as quais convive.

Neste sentido, o pretendido neste trabalho é precisamente a expressão de uma realidade que se baseie nos termos relativos que surgem das distintas características dos sistemas de segurança preventiva. Este exame tem como finalidade concluir uma idéia que me parece importante, sobre a necessidade de manter a atividade notarial como essencial para que o tráfico imobiliário possa desenvolver-se com a eficiência suficiente na ordem do asseguramento da titularidade dos direitos e de seu tráfico, com custos razoáveis de informação e com supressão de custos de vigilância do direito adquirido.

4.1 A função notarial no sistema de seguro de títulos

Como se assinalava anteriormente, o chamado sistema de seguro de títulos funciona plenamente desvinculado do próprio negócio de trans-

missão da propriedade ou da constituição de direitos reais sobre imóveis. Neste sentido, o negócio jurídico, a convenção sobre a aquisição do imóvel organiza-se exclusivamente em função das normas jurídicas civis, de forma que a proteção do adquirente, do ponto de vista da segurança do direito, baseia-se somente na aparência possessória e, como cópia da mesma, na posse material do título de aquisição. Não existe uma instituição que resguarde a realidade documental da transação e o assessoramento dos que intervêm no negócio apóia-se na advocacia em suas distintas vertentes e especialidades.

Nestes sistemas, ao menos contemplados em sua versão teórica, a função notarial não existe. É verdade que se denomina com a expressão "notário" ao profissional a quem se atribui a possibilidade de pré-constituir a prova sobre a identificação de quem forma um documento, porém esta simples atividade legitimadora não pode confundir-se com a complexa função notarial. Então, não existe um interesse político em que esta atividade se amplie, posto que a averiguação da titularidade está em mãos de outros especialistas a serviço do sistema.

Todavia, como dizia antes de examinar brevemente as características do procedimento de seguro de títulos, o perigo evidente consiste em que os países onde se aplica são geralmente os mais eficientes, ou ao menos têm ganho a fama de sê-lo, no entorno da economia mundial, o que pode dar lugar à falsa idéia de que a atividade notarial, tal e como se desenvolve em outros sistemas, não tem razão de ser e constitui um lastro para a própria atividade econômica. Isto não é assim, embora as posições que se mantêm sobre a necessidade de um sistema público e intervindo pelo Estado na proteção jurídica preventiva de quem intervém no tráfico não costumam referir-se diretamente à função notarial, senão ao sistema idôneo de registro[10]. No sentido expos-

[10] Em tal sentido, o Informe do Banco Mundial citado antes. Também pode-se observar este fenômeno em países emergentes na economia de mercado, como a Rússia, em que a discussão básica não se centra no notariado, tradicionalmente de tipo latino, senão na conveniência de estabelecer uma instituição registral com efeitos positivos de presunção da titularidade privada, a respeito da qual o notário teria o caráter de um

to, a posição que aqui se mantém é a de que a função notarial de tipo latino é essencial nos dois sistemas essenciais de registro, quer dizer, o de documentos e o de direitos, embora o sinal de tal função seja inevitavelmente distinto.

4.2 A função notarial no sistema de registro de documentos com eficácia limitada ao princípio de inoponibilidade

Como assinalávamos anteriormente, os sistemas registrais de inoponibilidade, essencialmente os que nascem nos ordenamentos influenciados diretamente pelo Código Civil napoleônico, estão intimamente ligados à organização latina do notariado, e isso é perfeitamente lógico se contemplam-se uma série de realidades.

4.2.1 A origem do notariado em sua versão latina

O sistema notarial antecede com muita diferença de tempo o sistema registral. Quando este surge, fundamentalmente em meados do século passado, o notariado em sua versão latina pode-se dizer que está praticamente desenvolvido, goza de prestígio social e o instrumento público constitui o centro documental do qual predicam-se os efeitos essenciais, necessários naqueles momentos para assegurar o tráfico imobiliário. Em tal sentido, a "verdade oficial" que nasce da escritura autorizada pelo escrivão, referente à identidade das partes e à exatidão literal do manifestado por elas no negócio documentado, é suficiente para a pré-constituição de uma prova que chegou a con-

---

operador jurídico. A discussão, no âmbito legislativo, centra-se neste momento em se a atividade notarial deve respaldar-se pelo Estado ou deve ficar reduzida ao âmbito privado, sem exigência especial de preparação ao fedatário. Finalmente, se deve prevalecer o sistema de notariado privado, característico dos sistemas de seguro de títulos, ou o notariado público, próprio dos sistemas que se apóiam em uma organização de tipo latino.

siderar-se "plena", ao menos na ordem da realidade do outorgamento[11].

4.2.2 As características do tráfico tradicional

O tráfico imobiliário que as formas mais primitivas do sistema de registro de documentos contemplam caracteriza-se por duas notas. De uma parte, sua lentidão, posto que a transação imobiliária costuma obedecer a critérios pausados que permitem o estudo minucioso da titularidade antecedente e da situação de encargos do imóvel. De outra, seu caráter limitado, na medida em que se trata de operações isoladas, não massificadas, de tal forma que facilitam a intervenção de um profissional capaz de aquilatar em cada caso as necessidades específicas das partes.

4.2.3 As características do sistema registral baseado no efeito de inoponibilidade

Este é, indubitavelmente, o ponto mais importante. O fato de que o registro sirva exclusivamente para que surja o efeito de inoponibilidade, de forma que a discussão entre os titulares que acedem à publicidade tabular não se resolva diretamente mediante um sistema de presunções nascido dos pronunciamentos dos assentos registrais, exige que o notário realize duas funções essenciais:

a) A qualificação jurídica do negócio documentado

Ante a ausência de efeitos materiais da inscrição que gera uma qualificação registral muito débil e referente quase que exclusivamente aos aspectos formais do instrumento que acede ao registro, recai sobre o notário a necessidade de ajuizar a adaptação do pretendido pelas partes que

[11] Quanto a este caráter de prova plena, a doutrina notarial, como é lógico, distingue dois aspectos, segundo se refira à própria atividade notarial, que dá fé do que o notário observa por seus sentidos, e a veracidade do manifestado no negócio que se documenta, que pode sofrer de falsidade, simulação ou inexatidão. Neste sentido, Planiol, Lessona ou Giménez Arnau.

intervêm no instrumento público no previsto pelo ordenamento jurídico, se não se quer que tal documentação se constitua na origem constante de litígios ou da necessidade de acorrer ao sistema de seguro de títulos. Em tal sentido, o caráter de jurista do notário reafirma-se para converter o profissional da fé pública em um funcionário no qual o Estado confia na hora de ajuizar o suposto que chega para seu despacho, e de redigir o documento de acordo com um princípio essencial de legalidade.

b) O ajuizamento sobre a titularidade e encargos do imóvel objeto da transação

O registro não resolve plenamente, com um sistema de prova por presunções, o problema da titularidade do transmitente nem o estado efetivo dos encargos ou direitos que recaem sobre o imóvel. Este trabalho de averiguação forma parte característica da função notarial, que em alguns ordenamentos alcança a própria responsabilidade patrimonial do notário. Em tal sentido, o pronunciamento do registro converte-se em um elemento auxiliar da função notarial enquanto determina, ao menos *prima facie*, o conjunto de titularidades inscritas e resolve, no mesmo sentido relativo, a impossibilidade de acionar por quem não inscreve. Assim, de uma forma gráfica, pode-se dizer que o notário olha "para trás". O que fundamentalmente lhe preocupa é que o transmitente que chega à sua notaria, exibindo um título inscrito ou não no registro, seja o verdadeiro titular e que o estado de encargos do imóvel que manifesta responda também à realidade.

Estas características da função notarial tradicional nascem, portanto, em perfeita simbiose com o sistema registral de inoponibilidade, próprio dos ordenamentos de origem latina, até o ponto em que esta limitação dos efeitos do depósito do documento no registro e o resto das notas diferenciadoras deste têm sua origem, não só na tradição civil, como também na suficiência do notariado para resolver os problemas que a qualificação do negócio documentado gera e a razoável segurança na realidade da titularidade e encargos do imóvel daquele.

Entretanto, o sistema de registro de documentos, tanto em sua versão latina quanto anglo-saxônica, a primeira apoiada em um notariado

plenamente técnico de tipo latino, e a segunda carente de uma instituição deste tipo, está evoluindo atualmente para fórmulas próprias do registro de direitos, posto que o simples princípio de inoponibilidade, embora produza efeitos relativos no campo processual, ao não resolver a preferência interna dos titulares inscritos, exige como remédio ou a decisão judicial posterior, ou a apólice de seguro que, nesse caso, permita a indenização do titular prejudicado, ou bem por sentença, ou bem pelo mero anúncio de litígio[12].

Isto torna necessário examinar a função notarial neste segundo tipo de registros mais evoluídos, do ponto de vista técnico, na medida em que seus efeitos incidem, logicamente, em todos os âmbitos do tráfico de imóveis.

4.3 A função do notário nos sistemas de registro de direitos

A aplicação em outros ordenamentos dos principais presuntivos germânicos dá lugar, evidentemente, a uma evolução ou transformação relativa do notariado no campo da contratação imobiliária. De todo modo, esta evolução não é a mesma em todos os registros deste tipo, senão que haverá que examiná-la em função das características de cada um deles. Para tal fim, deve-se distinguir entre aqueles ordenamentos civis que desvinculam o negócio causal do que provoca a transmissão e, de outra, aqueles nos quais a inscrição não pode produzir-se se não for como conseqüência de um título prévio válido e perfeito de caráter causal.

Agora bem, com caráter prévio a esta distinção, há que ter em conta que um dos trabalhos mais importantes do notariado latino nos sistemas de inoponibilidade, quer dizer, a averiguação e constatação das faculda-

[12] Este fenômeno se detecta perfeitamente em alguns países como a França que, embora mantenham como efeito essencial o de inoponibilidade, têm modernizado claramente seu sistema através de normas como o Decreto de 07.01.1957, complementando com disposições posteriores, ou a Inglaterra, que substitui sua antiga instituição registral "Land charges register" pelo novo sistema do "Land Registry", muito mais próximo ao registro de direitos.

des dispositivas do transmitente e do estado de encargos do imóvel objeto da transação, ou desaparece plenamente ou diminui de forma sensível, posto que ambas as funções constituem precisamente o fim básico do registro de direitos. Em tal sentido pode-se dizer que o notário olha "para adiante", posto que a situação jurídica do imóvel, prévia à transação, *ex ante* contrato, vem resolvida pelo pronunciamento registral.

De acordo com estas idéias, se examinará na continuação a classificação dos registros a que antes fez-se referência, embora que de forma simplificada, pois só pretende-se destacar aquelas peculiaridades que influem diretamente na atuação notarial.

4.3.1 Sistemas de transmissão abstrata

Seu rastro há de buscar-se, de forma praticamente única, no sistema alemão e, em alguma medida, no sistema australiano. No primeiro, mais característico e estudado, a transmissão imobiliária apóia-se em um negócio real de transmissão, no qual verte-se formalmente a intenção de transmitir e de adquirir o domínio ou outro direito real, de forma que a aquisição ou a constituição do direito não surge até que tenha tido lugar o ato de inscrição. Em tal sentido, tal inscrição pode-se dizer que é essencialmente constitutiva, pois o negócio real de transmissão não é senão o veículo formal que serve para a prática do assento, sem que alcance outros fins. Além disso, é necessário destacar que a existência, validade ou ineficácia de outro negócio jurídico obrigacional anterior não influi em absoluto no negócio traslativo descrito, que se desvincula ou abstrai-se plenamente do negócio prévio, qualquer que seja a forma em que tenha sido documentado[13].

[13] A preocupação para que a preparação técnica do notário seja precisa e suficiente tem dado lugar a algumas opiniões como a de Juan Díaz Fraile, que estima que os ordenamentos apoiados nas características de um registro de direitos tomem precauções na hora da inscrição de documentos provenientes de outros países menos exigentes sobre a formação do notariado, quer dizer, quando o fedatário não pertença ao grupo dos do notariado latino. Assim, em seu trabalho, "Incidência do direito comunitário no conteúdo dos registros da propriedade e do notariado", na *Revista de Notícias da União Européia*, 1996.

Quando o ordenamento responde a este tipo de registro, a função notarial reduz-se à autorização de escrituras públicas que tenham por objeto o negócio obrigacional que, nesse caso, possa dar lugar a uma transmissão posterior, com simples efeitos de reclamação por descumprimento ou de enriquecimento sem causa, assim como o próprio negócio traslativo real, com efeitos de irrevogabilidade do acordado, embora não seja necessária a forma notarial para este acordo. Em tal medida, desaparece a tarefa notarial de averiguação e qualificação da titularidade precedente e, além disso, resulta desnecessária a intervenção do fedatário na formalização do negócio jurídico real traslativo, cujo conteúdo é de uma grande simplicidade.

Por essa razão, não se pode falar em sentido próprio de um notariado de tipo latino, ao menos no que se refere ao tráfico imobiliário, até o ponto em que se define como um subtipo especial denominado notariado germânico. De todo modo, trata-se de um sistema submetido à crítica e que, além disso, não transcendeu a outros ordenamentos, situados na órbita dos que se examinam na continuação.

4.3.2 Sistema de transmissão causal

Nos sistemas de registro de direitos nos quais a inscrição apóia-se diretamente no negócio traslativo civil, a situação muda completamente. Trata-se daqueles supostos nos quais os legisladores nacionais, tomando como base da eficácia do assento registral os precedentes germânicos, organizam o registro de modo que a este acede diretamente o negócio jurídico pelo qual se transmite o domínio ou se constitui ou extingue um direito real. Em tal sentido, suprime-se o acordo traslativo abstrato e formal e o documento em que se formaliza a transação imobiliária inscreve-se diretamente.

Pois bem, independente de que a inscrição tenha caráter constitutivo ou declarativo ou, dito de outra forma, que a eficácia da transação ligue-se ou não à tal inscrição, este sistema supõe em todo caso que o documento em que se formalize a transação e o negócio jurídico documentado

se submetam a uma decisão do registrador sobre o cumprimento de todos os requisitos exigíveis ao título, pois o sistema repousa na base de que no registro se inscrevam unicamente os negócios adaptados plenamente ao ordenamento jurídico e publiquem-se exclusivamente direitos que não ofereçam dúvida sobre seu conteúdo e eficácia. Finalmente, como dizia ao comentar esta modalidade de registro, trata-se de que o adquirente possa confiar plenamente em que o direito que adquire não está submetido a mais limitações que as que surgem do fólio registral, e que o transmitente goza de poder de disposição sobre o mesmo, de forma que a realidade extra-registral não lhe afete em absoluto.

Nestes sistemas é possível que se dêem duas situações:

– Que a formação do título inscritível leve-se a efeito sem intervenção de um notário de tipo latino. A hipótese, por razões essencialmente históricas, tem lugar nos países anglo-saxões que estão evoluindo para um registro de direitos, porém não à formação de um notariado com formação técnica e organizado como uma instituição pública.

– Que o notariado conserve as características de sua organização originária nos ordenamentos de tipo latino, com as modificações que o sistema de registro de direitos exige.

A questão consiste em determinar se a existência, permanência e aperfeiçoamento da função notarial é conveniente nestes sistemas de registro. Dito de outra forma, se o estabelecimento de princípios presumíveis positivos do assento registral gera um debilitamento do notariado ou uma perda de seus sinais históricos de identidade, problema que não se suscita nos ordenamentos jurídicos consolidados, porém que pode surgir, e de fato está surgindo, em países que meditam atualmente sobre o sistema que mais se adapta à sua tradição e às suas necessidades. Trata-se de uma questão fundamental, na medida em que uma decisão equilibrada sobre a matéria pode favorecer claramente à nação de que se trate e, ao contrário, uma política precipitada ou pouco meditada pode originar múltiplos problemas na segurança do tráfico imobiliário.

A meu ver, não se trata de eleger entre um sistema registral apoiado no princípio de inoponibilidade e um notariado latino clássico e um siste-

ma de registro de direitos que gere um debilitamento das características do notário latino. Este estabelecimento é errôneo, na medida em que o registro de direitos necessita indispensavelmente, não já da manutenção do notariado, senão da acentuação de suas características. Nesse sentido, os ordenamentos que se apóiam em um registro deste tipo, prescindindo do notariado, mostram sua principal debilidade na carência de um profissional especializado na preparação do título inscritível. Esta carência há de suprir-se mediante a intervenção do "solicitor" e do advogado propriamente dito, assim como com a presença de testemunhas que creditem ao registrador a veracidade de determinados fatos ou declarações, o que dá lugar a um perigo evidente de proliferação de hipóteses de falsificação ou erro, além de um aumento sensível dos custos de transação.

Entretanto, não são os inconvenientes anteriores os mais importantes, em que pese sua evidente transcendência, os que aconselham a introdução e desenvolvimento do notariado latino nos ordenamentos que apóiam a segurança do tráfico em modelos de registro de direitos. Trata-se de razões de muito mais calado. Com efeito, nos sistemas de registro de direitos, nos quais a inscrição está dotada de presunções positivas de existência e pertinência do direito, princípio de legitimação e de proteção absoluta do terceiro que adquire confiado no conteúdo do registro, princípio de fé pública que se costuma admitir em diferentes graus e condições, necessitam apoiar-se em um princípio essencial que tradicionalmente vem denominando-se de legalidade. Nem todos os títulos em sentido material, quer dizer, os contratos e convenções capazes de gerar uma transmissão imobiliária, acedem ao registro, senão que é necessário, além disso, que tais convenções ajustem-se estritamente ao ordenamento jurídico, posto que de outra forma não poderiam estabelecer-se efeitos tão violentos do registro, que somente podem gerar-se se se tem a garantia de que o título que motivou o assento é perfeito desde o ponto de vista de sua adaptação à norma objetiva.

Pois bem, este princípio de adaptação ao ordenamento jurídico do negócio de transmissão do domínio ou da constituição de direitos deve

desenvolver-se em dois planos, o primeiro referente à redação do documento inscritível, e o segundo à atividade do registrador como filtro de legalidade. Esta exigência dupla deve acentuar-se em proporção direta a duas idéias:

– De uma parte, a eficácia da própria inscrição. Enquanto tal eficácia dá lugar a um conjunto de presunções de conteúdo amplo, que permitem um grau de confiança pleno do adquirente no conteúdo do registro, a aplicação do princípio de legalidade deve ser mais estrito, de mais alto perfil, pois em outro caso, a culminação registral da transação imobiliária poderia dar lugar a situações extraordinariamente perturbadoras da segurança jurídica.

– De outra, a aplicação do princípio de legalidade há de ser mais severa e técnica quando, além dos efeitos próprios do sistema, o critério que se admita ordenadamente ao tipo e características dos direitos inscritíveis tem caráter aberto. Neste sentido, se o sistema de registro é muito versátil e admite não somente figuras de direitos plenamente identificados com a norma, mas além disso outras figuras distintas que, com a mesma eficácia, permitam modalidades distintas de exploração dos imóveis, a definição técnica da transação, em ambas as fases de legalidade notarial e registral, resulta mais difícil e complexa.

Em função destas idéias, as características do notariado latino, que aparentemente se esfumam ante um sistema de registro plenamente desenvolvido, cobram uma maior importância. O sistema de registro de direitos necessita inevitavelmente que os títulos que acedem à publicidade tenham sido intervindos por um notário que reúna todas as características que tradicionalmente vêm aconselhando na organização da fé pública notarial, quer dizer, seu caráter de profissional controlado pelo Estado e, sobretudo, sua formação profissional creditada, pois este sistema é o único que permite várias vantagens incontestáveis:

– Em primeiro lugar, a confiança do cidadão em que o profissional que atende às suas necessidades, dentro de um esquema de livre eleição, responde com sua preparação técnica e com a eficácia probatória de sua intervenção à validade e à prova plena do negócio documentado.

– Em segundo lugar, a melhor organização do registro, de forma que a apreciação da legalidade do título inscritível pelo registrador venha facilitada por um testamento profissional com plena preparação, tão conhecedor da técnica registral como o próprio funcionário encarregado do registro[14].

Por último, a diminuição de custos ao cidadão que gera o monopólio natural da função notarial organizada pelo Estado, que facilita o controle pelo poder público das percepções profissionais do notário. Este controle só é possível, evidentemente, se o notariado tem caráter público.

Agora bem, frente ao sistema de duplo controle de legalidade do negócio de transação imobiliária, costuma-se opor a idéia de que resulta desnecessária a coexistência de duas atuações qualificadoras distintas, sucessivas, do mesmo alcance e que geram, aparentemente, um custo adicional e uma maior complexidade no trâmite. Se o notário já qualificou, para que o controle posterior do registrador? Pelo contrário, se o controle de legalidade encomenda-se ao registrador, para que uma intervenção notarial de tipo profissional e técnico? A contestação a esta pergunta, é carregada de superficialidade, é óbvio, sobretudo se se tem em conta a diferente função que um e outro desempenham. Não se trata de dupla qualificação, senão de duas formas de ajuizar o negócio traslativo, pelo qual resulta necessário distinguir ambas.

4.3.2.1 A intervenção técnica do notário latino e a formação jurídica da transação imobiliária

Dizia-se antes, ao comentar a função notarial nos sistemas registrais inspirados no efeito de inoponibilidade processual, que o notário olha "para

[14] A preocupação para que a preparação do notário seja precisa e suficiente, tem dado lugar a algumas opiniões como a de Juan Díaz Fraile, que no contexto da Europa estima que os ordenamentos nacionais, apoiados nas características de um registro de direitos, devem tomar precauções na hora de admitir a inscrição de documentos provenientes de outros países menos exigentes na formação profissional do fedatário habilitado para a formalização do documento inscritível, quer dizer, quando aquele não exerça sujeito às exigências do notariado latino. Assim, em seu trabalho "Incidencia del derecho comunitario en el contenido de los registros de la propiedad y del notariado", na *Revista de Noticias de la Unión Europea,* 1996.

trás", na medida em que lhe é imprescindível a averiguação da titularidade e o estado de encargos do imóvel objeto do negócio jurídico que há de documentar. Pelo contrário, no sistema de registro de direitos, essa função desaparece, posto que o pronunciamento tabular resolve o problema. Todavia, é necessário precisar que não é esta a questão. O notário há de receber as manifestações das partes e sua intenção negocial que, definitivamente e em termos econômicos, implica o alcance do tipo de exploração e de desfrute do bem que se pretende adquirir. Em tal sentido, embora não se tenha que preocupar do precedente, o notário há de desenvolver uma atividade complexa que se centra nos seguintes pontos:

– Há de adequar a vontade das partes ao tipo jurídico de contrato conveniente em cada caso e há de ajustar as características do direito que se cria ou se transmite ao conteúdo econômico das faculdades que o adquirente pretende exercitar.

– Há de levar a efeito esta função de criação de acordo com os interesses de ambas as partes, o que em muitas ocasiões não resulta fácil, devido à condição de superioridade econômica de uma delas.

– Há de atuar de acordo com as exigências cada vez mais complexas do total do ordenamento jurídico, especialmente em matéria de tributação fiscal, de aplicação de normas de direito agrário ou urbanístico, de investimentos estrangeiros ou de outras similares, cada vez mais numerosas, cujo cumprimento pode-se levar a efeito diretamente no instrumento público ou, com mais freqüência, ser objeto de advertência. Neste último caso, o notário não exige para formalizar o acordo que o requisito cumpra-se, porém faz constar às partes que o descumprimento pode tornar ineficaz tal acordo, com os matizes necessários em cada caso.

De todo modo, o elemento básico nasce da nota assinalada em primeiro lugar. O essencial é que o notário adapte o negócio documentado aos interesses e manifestações das partes, aspecto que não pode desenvolver-se fora do esquema do notariado latino, posto que este trabalho exige uma preparação jurídica de muito alto nível que cada vez é mais necessária no complexo mundo do tráfico sobre imóveis.

4.3.2.2 O controle de legalidade do ponto de vista registral

O registro de direitos está sujeito a um princípio de organização essencial, se se quer que seus fortes efeitos protetores constituam, efetivamente, um sistema adequado de direito preventivo. Tal princípio baseia-se no encargo do ajuizamento da legalidade dos títulos que pretendem aceder ao registro a um funcionário do Estado, com uma preparação jurídica de muito alto nível, dotado de independência em sua decisão qualificadora e sujeito à responsabilidade por razão de seus erros ou de sua negligência imperdoável. Em outro caso, poderiam produzir-se toda classe de disfunções e inconvenientes, posto que o efeito legitimador do assento daria lugar à proteção de titulares carentes de legitimidade[15].

Agora, esta tarefa qualificadora do registrador é de sinal distinto à que leva a cabo o notário. É certo que em ambas utilizam-se dados e conhecimentos técnicos similares, porém sua razão de ser e sua finalidade são diferentes. Em tal sentido, pode-se dizer que as características do juízo de legalidade registral são as seguintes:

– A qualificação do registrador faz abstração plena dos interesses e dos motivos que induzem às partes à transação, diferente da atuação notarial, posto que a proximidade do fedatário aos interessados pode gerar pressões que influam na redação técnica do negócio documentado.

– Além disso, o registrador contempla exclusivamente o ajuste do negócio documentado à legislação aplicável ao mesmo, sem intervir na formação do negócio mesmo, nem na eleição da fórmula utilizada no título. Poder-se-ia dizer que o notário redige a partir das manifestações das partes, enquanto o registrador qualifica unicamente em função da documentação que tem à vista e da norma legal.

---

[15] Neste sentido, o IV Congresso Internacional de Direito Registral, México, 1990, faz uma série de declarações no parágrafo I da Carta do México, que sem chegar a definir a figura do registrador, tema sempre complexo, dada a diferença de sistemas, parte da base da "necessária qualificação com ajuste ao princípio de legalidade e aos antecedentes do registro", de acordo com um "marco orgânico que garanta uma plena autonomia funcional".

– Por outro lado, a qualificação deve alcançar, além do ajuste do negócio documentado à norma aplicável, os aspectos formais do documento e da eficácia do ato dispositivo com base no estado registral de encargos e das faculdades do transmitente, que resultam dos assentos anteriores e que pode coincidir ou não com a apreciação notarial. Esta possível falta de coincidência resolve-se hoje com mecanismos de informação imediata e, inclusive, com medidas muito discutidas como reserva de prioridade ou o "caveat".

– Por último, como elemento básico, o registrador comprova o cumprimento de todos os requisitos legais com total independência de que tenham sido advertidos ou não pelo notário. Este último ponto é cada dia mais importante, dada a importância das exigências que impõe o direito público ao tráfico privado, exigências que, às vezes, são anteriores à intervenção notarial, porém que em outras devem cumprir-se posteriormente.

Pois bem, de ambos os julgamentos de legalidade não se pode assinalar qual é o mais importante ou essencial. Ambos o são em seu respectivo momento, de forma que estão intimamente interconectados. Sem uma qualificação e assessoramento prévio do notário às partes e sem uma redação técnica do título inscritível, o trabalho do registrador seria impossível ou, no mínimo, ineficiente. Sem o respaldo da qualificação registral, a tarefa do notário, em um sistema de registro de direitos, resultaria perigosa para o tráfico, posto que proliferariam os erros e as inexatidões registrais com as conseqüências perturbadoras de todo tipo para a segurança dos direitos e do tráfico imobiliário. Esta idéia nos leva diretamente à conclusão do trabalho.

5. Conclusão, a distinção entre as características e a função do notariado

À vista de todo o exposto, há uma idéia que até agora não se expressou, a meu ver, com a suficiente clareza. No notariado latino há que distinguir dois aspectos diferentes. De uma parte, as características da função notarial neste tipo de concepção do fedatário público e, de outra, o conteúdo e finalidade da própria função.

5.1 As características da função notarial

Os pontos definidores do notário latino que examinamos anteriormente, quer dizer, seu caráter de fedatário público, sua dependência de uma organização estatal, sua dependência profissional e sua preparação como jurista, reconhecem-se unanimemente como essenciais, e sobre este tema não se estabelece discussão, posto que a alternativa é um notário de tipo anglo-saxão, cuja função reparte-se entre diferentes profissionais, que carece de organização e que dá lugar a uma preparação de títulos de muito alto custo e dificilmente compatível com um registro de tipo técnico.

5.2 O conteúdo e os fins da função notarial

Com relação a este segundo aspecto, é necessário afirmar que o trabalho notarial no tráfico de imóveis, com manutenção das mesmas características descritas, pode ser distinta. O notário pode olhar para trás com uma preocupação básica pela titularidade ou o estado de encargos do imóvel, ou do direito cuja aquisição se pretende. Nestas hipóteses, típicas dos sistemas de proteção do tráfico, baseados no princípio de inoponibilidade, o notário é um profissional que assegura o adquirente, na medida em que isto lhe resulta possível, que quem pretende transmitir-lhe seu direito, tem capacidade e poder de disposição por sua conexão legítima com o imóvel ou direito de que se trate. O título acederá ao registro, que nada ou pouco acrescenta aos efeitos da intervenção notarial com um sistema de qualificação de escassa exigência.

Em troca, nos sistemas de registro com efeitos positivos, onde a publicidade registral resolve com caráter prévio à intervenção notarial a informação exata sobre a situação do direito que há de transmitir-se, o notário olha para adiante. O essencial será a configuração do negócio jurídico, com plena adaptação ao ordenamento jurídico, capaz de superar a estrita qualificação registral, de aceder ao registro e de produzir todos os seus efeitos.

O erro em que se pode incorrer é precisamente o de confundir a manutenção das características do notariado latino com uma das funções que pode desempenhar com caráter preferente. Dito de outra forma, crer que a subsistência das características do notário dependem da organização de um registro com efeitos limitados. A situação é exatamente a contrária. O notariado latino tanto é mais necessário, quanto mais versátil e mais eficaz for o registro, e isto é o que dá lugar a esta simbiose entre a função notarial e a registral, que na realidade prática dos países com registro de direitos costuma funcionar perfeitamente, salvo naquelas questões nascidas de discussões técnicas nas quais a opinião de dois juristas especializados, não só não resulta perturbadora, senão que produz, muitas vezes, resultados úteis[16].

Portanto, a conclusão é que há que fugir, no estudo da relação entre o registro e o notariado, de posições simples. Os problemas que o direito preventivo há de resolver são cada vez mais complexos e delicados e de sua solução equilibrada dependem muitos interesses coletivos. Em tal medida, nossa obrigação é a de meditar sobre as respectivas funções, tratar de que sua eficácia seja cada vez maior e tentar que sua evolução se acomode às novas exigências de um mercado que a cada dia exige o tipo de soluções mais eficientes no plano econômico e no jurídico.

Com estas idéias, nas quais tentei uma exposição simples, pretendi dar uma visão pessoal de um problema que, a meu ver, se delineia às vezes de forma equivocada e que não dá lugar para estudos doutrinais profundos, talvez pela carga política que pode acompanhar em seu tratamento. Todavia, creio sinceramente que sempre é melhor discutir os temas com clareza ou, pelo menos, com a clareza de que é capaz quem argumenta.

---

[16] A interdependência entre a função notarial e a registral é uma matéria sobre a qual têm recaído trabalhos muito interessantes, de autores espanhóis, especialmente sensíveis à questão no âmbito do próprio sistema espanhol, como José Luis Mezquita Del Cacho e María Purificación García Herguedas. Também é destacável a constituição no Brasil de uma organização profissional, a Associação de Notários e Registradores, Anoreg, dirigida a estudar e a aprofundar no que resulta em comum a suas respectivas funções, finalmente, o que lhes une e não o que lhes diferencia.

REFLEXÕES SOBRE
A VERDADE JURÍDICA REGISTRAL

REGNOBERTO MARQUES DE MELO JR.

SUMÁRIO

1. Consolo – 2. Intróito – 3. Registro público e seus fins – 4. Segurança e segurança jurídica – 5. Certeza e presunção – 6. Justiça – 7. Verdade – 8. Remate.

"I've always believed in numbers and the equations and logics that lead to reason... My quest has taken me through the physical, the metaphysical, the delusional, and back. And I've made the most important discovery of my life. It's only in the mysterious equations of love that any logical reasons can be framed."

– JOHN NASH

1. Consolo

É comum a morte trazer a reboque a dúvida da vida e do seu sentido. O terror, o vazio, a tristeza, a saudade, a perplexidade, as lembranças vulcanizam o nosso íntimo, nos privam do raciocínio, nos embaçam a visão do muito que ficou, do muito que foi feito e do muito que virá e precisa ser realizado. Prouvera a Deus, contudo e felizmente, que esses instantes fossem breves. E, com efeito, a nossa consciência, como em resposta sua à oração de Moisés – "Ensina-nos a contar os nossos dias, para que alcancemos coração sábio"[1] –, nos impele de volta à vida. Nos leva de volta a enxergar que a vida é bem mais valiosa e complexa do que os nossos sentimentos. Vale infinitamente mais do que realizações, títulos, posses, glória, fama. É muito maior do que lembranças de uma existência corporal entre duas datas. A vida é movimento que deve ser louvado. É ação que a inimiga morte não consegue deter. É impulso sobrehumano. É dom de Deus. E, por isso mesmo, é eterna.

É evidente, portanto, que Gilberto Valente da Silva não morreu. Dobrou a curva da estrada. Continua. Como dizer que não o vemos? Como admitir que não o temos junto de nós? As suas indispensáveis e perenes contribuições às letras jurídicas brasileiras e o seu imenso legado ético, tudo, enfim, por acaso, esboroou-se ao vento? Ou, antes, não frutifica a cem por um? A humanidade dos registros públicos, profissio-

[1] *Salmo* 90:12.

nal, discente e docente, esqueceu-se o que Deus fez por intermédio dele? Não. Mil vezes, não. Nem o fará. Gilberto Valente da Silva veio, viu e "vence". É da safra escolhida do Conselho de Jetro:

"Vendo, pois, o sogro de Moisés tudo o que ele fazia ao povo, disse: Que é isto que fazes ao povo? Por que te assentas só, e todo o povo está em pé diante de ti, desde a manhã até ao pôr-do-sol? Respondeu Moisés a seu sogro: É porque o povo me vem a mim para consultar a Deus; quando tem alguma questão, vem a mim, para que eu julgue entre um e outro e lhes declare os estatutos de Deus e as suas leis. O sogro de Moisés, porém, lhe disse: Não é bom o que fazes. Sem dúvida, desfalecerás, tanto tu como este povo que está contigo; pois isto é pesado demais para ti; tu só não o podes fazer. Ouve, pois, as minhas palavras; eu te aconselharei, e Deus seja contigo; representa o povo perante Deus, leva as suas causas a Deus, ensina-lhes os estatutos e as leis e faze-lhes saber o caminho em que devem andar e a obra que devem fazer. Procura dentre o povo homens capazes, tementes a Deus, homens de verdade, que aborreçam a avareza; põe-nos sobre eles por chefes de mil, chefes de cem, chefes de cinqüenta e chefes de dez; para que julguem este povo em todo tempo."[2]

Sim, Gilberto Valente da Silva era "homem de verdade". Desses que valem a saudade e o reconhecimento da conselheira Maria Helena Leonel Gandolfo.

"Anos 70...

Éramos jovens...

Ele, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Eu, Oficial de um dos Cartórios de Registro de Imóveis da Capital, admirada com a simplicidade de um juiz que, convocando os titulares dos cartórios que lhe competia fiscalizar, apresentava-se a eles, solicitando de cada qual um depoimento sobre a situação de sua serventia, os problemas que porventura houvesse e as dificuldades que estariam impedindo sua solução.

---

[2] *Êxodo* 18:17-22.

Foi a partir desse momento – que não exagero em denominar mágico – que se iniciou o maior entrosamento jamais experimentado entre o Poder Judiciário e os titulares das serventias extrajudiciais do Estado de São Paulo, com vistas ao aperfeiçoamento da prestação desse tão importante serviço público que é o registro imobiliário.

A ocasião não poderia ser mais oportuna: a perspectiva da entrada em vigor da Lei 6.015/73, com a revolucionária mudança do sistema registral, exigia um monumental esforço de cada um de nós – registradores, juízes e curadores – para que o serviço prestado pelos cartórios não sofresse solução de continuidade. Era importante que o público, o usuário desse serviço, tivesse desde o início um atendimento eficiente e esclarecedor, pois as dúvidas que pairavam sobre a aplicação da nova sistemática eram inúmeras.

Na Vara de Registros Públicos, convocados pelo Juiz Gilberto Valente da Silva, nosso Corregedor Permanente, tivemos reuniões semanais, às vezes duas por semana, durante os meses que antecederam a vigência da Lei 6.015. Preciosos momentos de estudo e reflexão sobre as inevitáveis alterações que em breve teríamos de enfrentar, em particular a principal e grande inovação: a matrícula. Não satisfeito com isso, ele mesmo organizou seminários que se realizaram na Faculdade de Direito do Largo São Francisco, dos quais participaram também registradores das cidades do interior do Estado, todos irmanados num estimulante trabalho preparatório para o advento da nova lei.

No dia 02.01.1976, embora ansiosos, nos sentíamos preparados.

Pois éramos jovens...

A partir de então tive a oportunidade de presenciar o trabalho incansável desenvolvido por Gilberto Valente da Silva nos Encontros de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, patrocinados pelo Irib. Encontros nacionais, realizados anualmente, quase sempre nas capitais deste imenso país e eventuais Encontros regionais, em cidades menores, buscando levar o Irib aos registradores que, por uma razão ou outra, não haviam podido comparecer aos Encontros anuais mas necessitavam de apoio e orientação.

A nenhum deles Gilberto Valente da Silva faltou. Esteve presente em todos aqueles Encontros, nacionais e regionais, não como simples assistente, mas como participante ativo, totalmente sintonizado com as questões registrárias, com os problemas normais enfrentados pelos cartórios, com as dificuldades que surgiam quando era editada uma nova legislação, enfim, tinha alma de registrador.

Mesmo durante o período em que exerceu as funções de Juiz Corregedor Permanente soube conciliar sua dedicação ao Irib com as obrigações inerentes à magistratura e, depois de aposentado, mesclava a assessoria jurídica que prestava ao Instituto e seus associados com o exercício da advocacia.

Era realmente infatigável!

Ninguém que tenha participado dos Encontros vai esquecer sua atuação no célebre pinga-fogo. Não era fácil acompanhar seu ritmo de trabalho. Disponível e animado, ora ajudava a resolver um intrincado problema exposto em plenário, ora respondia com paciência às mais singelas perguntas que lhe eram formuladas. Mas que ninguém se iludisse com suas piadas e seu bom humor: cobrava energicamente dos registradores honestidade, correção e eficiência no cumprimento de suas funções.

Foram 30 anos de constante devotamento ao Irib e aos registradores brasileiros, 30 anos de trabalho exercidos com amor, testemunhados pela minha geração, mas cujos frutos são e continuarão sendo colhidos pelos que nos sucederam.

Fui conhecer seu novo escritório um mês antes de seu falecimento. Conversamos muito, cada qual contando um pouco de sua vida, falando dos planos que tínhamos para o futuro, mas também abrindo o baú das saudades.

Porque já não éramos mais jovens...

Mas também não era ainda a hora da partida.

Vamos sentir sua falta, Gilberto!"[3]

Ele foi desses que valem o epíteto do nosso mestre Ricardo Dip –

[3] "Remexendo a memória". São Paulo: Irib, 2004. Disponível em: <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel946aasp.>. Acesso em: 25.02.2004.

"o *heuretés*, [...] o inventor do contemporâneo registro de imóveis brasileiro!"[4]

Que valem a crença de vencedor, cujo nome está escrito no livro da vida,[5] e cuja aparente ausência deve ser reverenciada e consolada com base nas Escrituras, como recomendado por Paulo, na primeira Carta à Igreja em Tessalônica:

"Não queremos, porém, irmãos, que sejais ignorantes com respeito aos que dormem, para não vos entristecerdes como os demais, que não têm esperança. Pois, se cremos que Jesus morreu e ressuscitou, assim também Deus, mediante Jesus, trará, em sua companhia, os que dormem. Ora, ainda vos declaramos, por palavra do Senhor, isto: nós, os vivos, os que ficarmos até à vinda do Senhor, de modo algum precederemos os que dormem. Porquanto o Senhor mesmo, dada a sua palavra de ordem, ouvida a voz do arcanjo, e ressoada a trombeta de Deus, descerá dos céus, e os mortos em Cristo ressuscitarão primeiro; depois, nós, os vivos, os que ficarmos, seremos arrebatados juntamente com eles, entre nuvens, para o encontro do Senhor nos ares, e, assim, estaremos para sempre com o Senhor. Consolai-vos, pois, uns aos outros com estas palavras."[6]

O exemplo de Gilberto Valente da Silva continua. E evoca a peroração de Tobias Barreto, em discurso proferido numa colação de grau em 1883.

"Agora, vós, senhores doutores, ao concluir, aceitai um conselho de amigo. Não adormeçais sobre os louros, mas trabalhai, continuai a trabalhar, e trabalhar somente na direção do futuro...

Tratai agora só de elevar-vos e engrandecer-vos mais e mais, para que assim possais melhor compreender os homens e melhor perdoar-lhes as fraquezas. Nada mais. Sede felizes."[7]

---

[4] "Morreu o *heuretés*". Nesta obra, p. 07.

[5] *Lucas* 10:19-20 ("Eis aí vos dei autoridade para pisardes serpentes e escorpiões e sobre todo o poder do inimigo, e nada, absolutamente, vos causará dano. Não obstante, alegrai-vos, não porque os espíritos se vos submetem, e sim porque o vosso nome está arrolado nos céus"). *Apocalipse* 3:5.

[6] *I Epístola aos Tessalonicenses*, 4:13-18.

[7] *Estudos de direito*. Campinas: Bookseller, 2000, p. 159.

Trabalhemos, pois, amigos. Sim, porque Gilberto Valente da Silva continua. Também Sílvio Rodrigues continua. Limongi França continua. Antonio Albergaria Pereira continua. Leonardo Brandelli continua. Sérgio Jacomino continua. Ricardo Dip continua. Sílvio Sálvio Venosa continua. Walter Ceneviva continua. Narciso Orlandi Neto continua. A vida continua. Eternamente...

2. Intróito

O presente ensaio destina-se a propor uma noção de verdade jurídica registral e seu critério de identificação. Adotou-se como método o repasse da delimitabilidade dos conceitos dos institutos, valores e princípios integrantes do sistema jurídico dos registros públicos. Desse repasse, dois objetivos convergem. Primeiro, o da efetividade do direito registral. Tendo em vista que, numa ordem jurídica hierarquizada, o papel dos conceitos é fundamental, é escusado afirmar que a preservação da essência de um conceito é condição *sine qua non* para efetividade jurídica. A uma, porquanto não é a lei que delimita conceito, mas, sim, o sistema. Em contrapartida, a coerência do sistema, donde provém a sua segurança, depende da firmeza conceitual dos institutos que formam o sistema. A duas, porquanto os conceitos são plásticos. Possuem – tanto a área de ampliação, quanto a graduação de aplicabilidade – extrema variabilidade. Portanto, é de toda proficuidade a reflexão semântica no fazer ciência jurídica. O segundo objetivo despontante do repasse é a segurança jurídica. É consabido que a certeza do argumento, seja tópico, seja sistêmico, está em razão direta da dita macicez (ou compacticidade) conceitual. Toda *opinio* necessita ser coerente com os institutos, princípios e valores do sistema. Sem conceituação exata e válida, não há segurança, não há sistema. É nesse espírito de método que se prendem as linhas que se seguem.

3. Registro público e seus fins

Os registros públicos, em todas as suas modalidades, visam à prestação de serviço eficiente e adequado, de molde a garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos.[8] Publicidade, autenticidade e eficácia são partes do mesmo fruto: a garantia. Aqui, a propósito, cumpre parentesiar para diferençar garantia e segurança (outro fim registral, adredemente não incluído no "fruto garantia"). De logo assente-se que, do viso jurídico, garantia é norma do sistema e não valor dele. Garantia é veículo. Não é fim. Segurança, de sua vez, é valor. Não é veículo. É fim. Fim, valor, intrínseco ao direito. Fim, valor, sem o qual, ao lado da justiça, não há direito.

Quando, pois, afirmo que a administração do registro público[9] visa garantir publicidade etc., estou a afirmar que o registro público é meio de viabilização da norma garantia, visando ao fim segurança. Dessarte, a prestação registral é ontologicamente garantista, precativa. Mas o seu escopo final é assecuratório. A garantia registral serve à segurança registral. Precatam-se nulidades. Asseguram-se eficácias.

Dizemos, por conseguinte, almejando didatismo, que as garantias de publicidade, autenticidade e eficácia de atos jurídicos são fins imediatos dos registros públicos. E o valor segurança, o fim mediato. A garantia de publicidade concentra-se na reprodutibilidade válida dos assentos registrais, acessíveis para todos.[10] A garantia de autenticidade tem a ver com a função de emprestar fé pública, ôntica ao registrador. A garantia da eficácia (*in casu*: eficácia jurídica registral) é o poder, provindo do ordenamento positivo, de eficaciar, vale dizer, de realizar os efeitos jurídicos que o mesmo ordenamento empresta ao ato jurídico registrado.

---

[8] Lei 6.015/1973, art. 1º; Lei 8.935/1994, arts. 1º e 4º.

[9] A administração registral pública, em sentido estrito, se acha integrada pelo oficial registrador, seus escreventes e auxiliares e juízo corregedor (Lei 8.935/1994, arts. 20-27, 37-38). Juan Carlos Cassagne, *Derecho administrativo*, 6ª ed., Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1998, vol. I, p. 96-97.

[10] CF, art. 5º, XXXIII, LXXII; Lei 9.051/1995; Lei 8.935/1994, arts. 10, IV, 11, VII, 13, III, 45; Lei 6.015/1973, arts. 19, 30, 32, 159, etc.

4. Segurança e segurança jurídica

De seu turno, a meta final, segurança, como destacado supra, é valor.[11] Como tal, não se confunde com norma ou princípio. Valor alberga conceito axiológico (qualidade). Norma ou princípio (garantia) é conceito deontológico. Alberga dever. Segurança, portanto, enquanto objetivo final do registro público, está a emprestar, à garantia (norma), a qualidade (valor) de que ela carece para realizar (eficaciar) os seus fins imediatos (publicidade, autenticidade e eficácia).

Atente-se, todavia, à noção de *segurança jurídica*, que é noção deôntica. Segurança jurídica é apanágio normativo. Mais precisamente: é princípio, é garantia. Provém do sistema de direito positivado e a ele serve como fundamento aplicativo. Não se há falar conseqüentemente, em segurança de bem, aquilo tido como útil isoladamente. Mas é exato afirmar em segurança jurídica de bem jurídico, encarando este como o objeto protegido pela ordem jurídica.[12]

5. Certeza e presunção

A esta altura impende uma outra reflexão, *in paucis dicam*, sobre os limites e sentidos dos institutos jurídicos de certeza e presunção, aplicáveis ao registro público.

---

[11] Descartes tinha a segurança como uma certeza moral.

[12] PLANIOL, Marcel. *Traité élémentaire de droit civil*, 7ª éd., Paris: Librarie Générale de droit et de jurisprudence, 1915, tome I, p. 657, doutrina, *verbis*: "Le mot 'biens' ne dut désigner primitivement que des *choses*, c'est-'a-dire des objets corporels, mobiliers ou immobiliers. Les progrès de la vie juridique l'ont fait sortir de ce sens étroit et primitif; on lui donner aujourd'hui une portée beaucoup plus large, comprenant *tout ce qui est un élément de fortune ou de richesse susceptible d'appropriation au profit d'un individu ou d'une collectivitté*. Spécialement pour les particuliers, les biens ainsi entendus ne seront pas autre chose que *l'actif* de leurs patrimoines."

Venosa clarifica: "Presunção é a conclusão que se extrai de fato conhecido para provar-se a existência de outro desconhecido".[13] E, ainda, que, distintamente, indício "[...] é o ponto de partida de onde, por inferência, chega-se a estabelecer uma presunção".[14]

Adotada a classificação deste festejado mestre, as presunções seriam absolutas ou relativas. Presunção absoluta é a que a "lei presume fato, sem admitir que se prove em contrário".[15] Relativa, ou condicional, seria a presunção (dita também *juris tantum*) que admite prova em contrário.[16]

Dentre as presunções absolutas encontramos a publicidade e eficácia do registro público.

São exemplos, a segunda parte do art. 159 do antigo CCo (Lei 556, de 1850), que rezava:

"[...] A falta de registro estabelece a presunção da validade dos atos praticados pelo mandatário destituído."

O § 4º do art. 659 do CPC/1973, com a redação dada pela Lei 10.444, de 2002:

"A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exeqüente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial."

O art. 228 do revogado Dec. 1.041, de 1994.

"O fato de a escrituração indicar saldo credor de caixa ou a manutenção, no passivo, de obrigações já pagas, autoriza presunção de omissão no registro de receita, ressalvada ao contribuinte a prova da improcedência da presunção" (Dec.-lei 1.598/77, art. 12, § 2º).

---

[13] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil, Parte Geral*, 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003, vol. 1, p. 563, *verbis*.

[14] *Idem, ibidem*, p. 564.

[15] *Idem, ibidem*, p. 563.

[16] *Idem, ibidem*, mesma página.

Ou como pontuado pela jurisprudência.

"Crédito rural. Possibilidade para garantir outro crédito do mesmo credor. Fraude à execução. Art. 593, II, do CPC. Inocorrência. A regra genérica contida no art. 69 do Dec.-Lei 167/67, que torna imune a outras dívidas contraídas pelo devedor o bem que, por penhor ou hipoteca, garante o crédito decorrente de cédula rural, deve ser interpretada com temperamento. É que a razão de ser dessa regra é cercar o credor de privilegiada garantia, fugindo da chamada lógica do razoável não pode o credor penhorar cogitado bem em execução aparelhada com fincas em outro crédito contra o mesmo devedor. Para que se tenha como de fraude à execução a alienação de bens de que trata o inc. II do art. 593 do CPC, é necessária a presença concomitante dos seguintes elementos: a) que a ação já tenha sido aforada; b) que o adquirente saiba da existência da ação. Ou por já constar no cartório imobiliário algum registro dando conta de sua existência (presunção *juris et de jure* contra o adquirente) ou porque o exeqüente, por outros meios, provou que do aforamento da ação o adquirente tinha ciência; c) que a alienação ou a oneração dos bens seja capaz de reduzir o devedor à insolvência, militando em favor do exeqüente a presunção *juris tantum*. Não ocorrente, na hipótese, o segundo elemento supra indicado, não se configurou a fraude à execução. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido".[17]

Ou ainda.

"1. É vasta e remansosa a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o princípio da sucumbência, adotado pelo art. 20, do CPC, encontra-se contido no princípio da causalidade, segundo o qual aquele que deu causa à instauração do processo deve arcar com as despesas dele decorrentes.

2. *In casu*, se o requerimento da penhora se deu, tão-somente, porque o bem imóvel se encontrava registrado em nome da parte executada, a quem competia efetuar o seu respectivo registro, o que caracterizaria

[17] STJ – REsp 532946/PR – 4ª T. – v.u. – rel. Min. Cesar Asfor Rocha – *DJU* de 13.10.2003, p. 373.

a sua propriedade, resguardado por presunção legal de publicidade, a ela cabem os ônus sucumbenciais.

3. Precedentes de todas as Turmas desta Corte Superior.

4. Recurso provido."[18]

Já a certeza é estado de fé. É convicção de fato. É convencimento de existência de determinado objeto. É instituto de lógica jurídica. Certeza não valora. Nem prova, nem conduz à prova (como a presunção). Tão-somente reconhece valor de verdade a um fato, racionalizado[19] ou não.

Quando o art. 821 do CC/2002 recita:

"As dívidas futuras podem ser objeto de fiança; mas o fiador, neste caso, não será demandado senão depois que se fizer certa e líquida a obrigação do principal devedor";

ou quando o inc. I, e o parágrafo único do inc. II, ambos do art. 814 do CPC/1973 preceituam:

"Art. 814. Para a concessão do arresto é essencial:

I – prova literal da dívida líquida e certa;

II – prova documental ou justificação de algum dos casos mencionados no artigo antecedente.

Parágrafo único. Equipara-se à prova literal da dívida líquida e certa, para efeito de concessão de arresto, a sentença, líquida ou ilíquida, pendente de recurso, condenando o devedor ao pagamento de dinheiro ou de prestação que em dinheiro possa converter-se (NR)";

a certeza aludida é, justamente, a convicção da existência do dever de cumprir a prestação obrigacional.[20]

Pois bem. Aplicadas essas noções ao direito registral, é certo concluir que a presunção absoluta dos assentos dos registros públicos dirige-nos à certeza legal e racional. Legal porque o registro é ato solene. Racional porque baseada na razão do sistema registral.

---

[18] STJ – REsp 557045/SC – 1ª T. – v.u. – rel. Min. José Delgado – *DJU* I, mesma data, p. 311.

[19] Daí se chamar *certeza racional*.

[20] Dívida certa = dívida existente e documentalmente provada.

6. Justiça

Seria possível afirmar haver uma justiça dos registros públicos? Ou seria esta organização, como diz a lei, meramente técnica e administrativa, desprovida desse fundamental elemento jurídico?[21]

Hans Kelsen abre sua obra, *O que é justiça*, apondo:

"Quando Jesus de Nazaré, no julgamento perante o pretor romano, admitiu ser rei, disse ele: 'Nasci e vim a este mundo para dar testemunho da verdade.' Ao que Pilatos perguntou: 'O que é a verdade?' Cético, o romano obviamente não esperava resposta a essa pergunta, e o Santo também não a deu. Dar testemunho da verdade não era o essencial em sua missão como rei messiânico. Ele nascera para dar testemunho da justiça, aquela justiça que Ele desejava concretizar no reino de Deus. E, por essa justiça, morreu na cruz.

Dessa forma, emerge da pergunta de Pilatos – o que é a verdade? –, através do sangue do crucificado, uma outra questão, bem mais veemente, a eterna questão da humanidade: o que é a justiça?

Nenhuma outra questão foi tão passionalmente discutida; por nenhuma outra foram derramadas tantas lágrimas amargas, tanto sangue precioso; sobre nenhuma outra, ainda, as mentes mais ilustres – de Platão a Kant – meditaram tão profundamente. E, no entanto, ela continua até hoje sem resposta. Talvez por se tratar de uma dessas questões para as quais vale o resignado saber de que o homem nunca encontrará uma resposta definitiva; deverá apenas tentar perguntar melhor".[22]

Em primeiro lugar volvamos aos conceitos.

Justiça é o valor supremo do direito. É o fim do direito. É a foz do rio jurídico. É o seu objetivo. Segundo Celso, em *Digesto*, Livro 1, Título 1, Fragmento 1, o direito é "a arte (ou exercício) da igualdade (ou isonomia) e do bem (do que é correto)" – *jus est ars eaqui et boni*.[23]

---

[21] Lei 8.935/1994, art. 1º.

[22] Tradução de Luís Carlos Borges e Vera Barkow. São Paulo: Martins Fontes, 1997, p. 1, *verbis*.

[23] Parentesiei.

Ulpiano, em o mesmo *Digesto*, Livro 1, Título 1, Fragmento 10, conceitua justiça como "a constante e perene determinação de atribuir a cada um o seu direito" – "justitia est constans et perpetua voluntas jus suum cuique tribuere".

O referido Hans Kelsen, ponderando sobre a noção de justiça diante do positivismo e jusnaturalismo, leciona:

"A justiça, é, portanto, a qualidade de uma específica conduta humana, de uma conduta que consiste no tratamento dado a outros homens. O juízo segundo o qual uma tal conduta é justa ou injusta representa uma apreciação, uma valoração da conduta. A conduta, que é um facto da ordem do ser existente no tempo e no espaço, é confrontada com uma norma de justiça, que estatui um dever ser. O resultado é um juízo exprimindo que a conduta é tal como – segundo a norma de justiça – deve ser, isto é, que a conduta é valiosa, tem um valor de justiça positivo, ou que a conduta não é como – segundo a norma de justiça – devera ser, porque é o contrário do que devera ser, isto é: que a conduta é desvaliosa, tem um valor de justiça negativo. Objecto da apreciação ou valoração é um facto da ordem do ser. Somente um facto da ordem do ser, pode, quando confrontado com uma norma, ser julgado como valioso ou desvalioso, pode ter um valor positivo ou negativo. Por outras palavras: o que é avaliado, o que pode ser valioso ou desvalioso, ter um valor positivo ou negativo, é a realidade.

[...]

É sobretudo do ponto de vista da doutrina do direito natural, por força do qual o direito positivo apenas é válido quando corresponda ao direito natural constitutivo de um valor de justiça absoluto, que se opera um juízo de apreciação do direito positivo como justo ou injusto. Se pressupomos um tal direito natural, então uma norma do direito positivo que o contradiga não pode ser considerada válida. Somente podem valer as normas do direito positivo conformes ao direito natural. E se a norma de um direito positivo apenas vale na medida em que corresponda ao direito natural, então o que vale na norma do direito positivo é apenas o direito natural. É esta efectivamente a conseqüên-

cia da doutrina jusnaturalista que, ao lado ou por cima do direito positivo, afirma ser a validade de um direito natural e, ao proceder assim, vê neste direito natural o fundamento de validade do direito positivo. Isto, porém, significa que, de acordo com esta teoria, só o direito natural pode, na verdade, ser considerado válido e não o direito positivo como tal.

Mas nem por isso existe aqui qualquer forma de avaliação do direito positivo através do direito natural, isto é, qualquer apreciação de uma norma válida através de outra norma. Como poderia também uma norma, que constitui um valor – e toda norma válida constitui um valor –, como poderia um valor ser valorado, como poderia um valor ter um valor ou ter mesmo um valor negativo? Um valor valioso é um pleonasmo, um valor desvalioso é contradição nos termos."[24]

Do pensamento em questão e referentemente à justiça, cumpre rever que, enquanto o direito positivo se estriba na premissa de que só é direito o que se encontra, *hic et nunc*, vigente no ordenamento positivado, e, ainda, que a qualidade de jurídico independe do valor normado da coisa, o jusnaturalismo crê no direito como um conjunto de princípios eternos, sobranceiros ao tempo e lugar, e que somente reconhece o direito positivo se este é justo, como seja, se se afina com os princípios fundamentais pugnados pelo direito natural.

Isto posto, retornemos: há justiça no direito registral? Por certo que sim. A justiça do direito registral promana do sistema jurídico.

Ad instar, o rol de deveres do art. 30 da Lei 8.935/1994:

"manter em ordem os livros, papéis e documentos de sua serventia, guardando-os em locais seguros; atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza; atender prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo; manter em

[24] *A justiça e o direito natural* [Tradução de João Baptista Machado]. Coimbra: Arménio Amado – Editor, Sucessor, 1979, p. 3, 5, 6, *verbis*. Destacou.

arquivo as leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e quaisquer outros atos que digam respeito à sua atividade; proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada; guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão; afixar em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas de emolumentos em vigor; observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício; dar recibo dos emolumentos percebidos; observar os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício; fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar; facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas; encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva; observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente."

É prova cabal de uma justiça registral que tem como ponto de partida o próprio agente registrador, perpassa pelo juízo administrativo correcional:

"Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos artigos 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.

Parágrafo único. Quando, em autos ou papéis de que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.

Art. 38. O juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, podendo sugerir à autoridade competente a elaboração de planos de adequada e melhor prestação desses serviços, observados, tam-

bém, critérios populacionais e socioeconômicos, publicados regularmente pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística."

E encontra porto seguro no direito e garantia fundamental da ubiqüidade da justiça, previsto no inc. XXXV, do art. 5º da Constituição de 1988, *litteris*: "a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito".

A justiça não é grandeza indefinida. Nem mesmo nas sagradas Escrituras, como parece transparecer do mote encimado, do mestre de Viena. Se Jesus não disse a Pilatos o que era a verdade, é porque isto era absolutamente desnecessário. Pilatos bem sabia quem era a vítima. A sua própria esposa o advertira.[25] E a Escritura, inclusive, registra o diálogo entre os dois.

Então Pilatos o advertiu: "Não me respondes? Não sabes que tenho autoridade para te soltar e autoridade para te crucificar?" Respondeu Jesus: "Nenhuma autoridade terias sobre mim, se de cima não te fosse dada; por isso quem me entregou a ti, maior pecado tem." A partir deste momento, Pilatos procurava soltá-lo.[26]

Ademais, Jesus dissera publicamente: "Eu sou o caminho, a verdade, e a vida."[27] E ainda, orando por aqueles que viriam a ser salvos pela fé na sua palavra, com os olhos fitos no céu, disse: "A Tua [do Pai] Palavra é a verdade."[28]

Quanto à justiça do Deus da Bíblia, a própria Escritura é claríssima ao exprimir: "a justiça de Deus se revela no Evangelho, de fé em fé, como está escrito: O justo viverá por fé."[29]

Note-se bem: o motivo da digressão bíblica é atestar que todo sistema é necessariamente pleno. O sistema jurídico, a toda evidência, não é

---

[25] *Mateus* 27:19 ("E, estando ele no tribunal, sua mulher mandou dizer-lhe: Não te envolvas com este justo; porque hoje, em sonho, muito sofri por seu respeito".)

[26] *João* 19:10-12.

[27] *João* 14:6.

[28] *João* 17:17. Ele era a Palavra encarnada ("E o verbo se fez carne", *João* 1:14).

[29] *Romanos* 1:17.

exceção. As lacunas eventualmente verificáveis são defeitos de análise do aplicador, não do sistema em si.[30] Da mesma forma que a Bíblia interpreta a própria Bíblia e responde a todas as questões a ela relacionadas, o sistema jurídico cura-se a si mesmo de imperfeições e lacunas aparentes.

Em síntese, a justiça registral existe e se inicia no agente registrador, cuja função – como co-construtor do edifício da justiça e do direito – é uma das vias conducentes à concretização do princípio fundamental da dignidade humana.[31] Reduzir a função registral a mero apontamento ou rotina fiscalizadora de tributos e direito numerados é desconsiderar, de modo crasso, o sistema, e, em última análise, amesquinhar o próprio direito.

7. Verdade

Segundo Aristóteles, a verdade é aquilo que é. É o reflexo fidedigno da realidade no pensamento, comprovado racionalmente pela prática.

Como valor, o estudo da verdade – enquanto objeto – tem, hodiernamente, migrado paulatinamente do campo da ética geral para a axiologia. A conseqüência dessa transferência é a relativização da verdade.

Miguel Reale professa:

"Analisando o problema da ética, entendida como doutrina do valor do bem e da conduta humana que o visa realizar, é preciso saber que ela não é senão uma das formas de "atualização ou de experiência de valo-

[30] CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de direito tributário*, 6ª ed., São Paulo: Saraiva, 1993, p. 7, 9, assela: "A norma jurídica é a significação que colhemos da leitura dos textos do direito positivo. Trata-se de algo que se produz em nossa mente, como resultado da percepção do mundo exterior, captado pelos sentidos. [...] Toda ciência requer a observância estrita da lei lógica da não-contradição, de modo que a permanência de dois enunciados contraditórios – *A é B* e *A é não-B* – destrói a consistência interior do conjunto, esfacelando o sistema. [...] O sistema da Ciência do Direito é isento de contradições."

[31] CF, arts. 1º, III, 227, 230.

res", ou, por outras palavras, um dos aspectos da axiologia ou teoria dos valores, que constitui uma das esferas autônomas de problemas postos pela pesquisa ontognoseológica, pois o ato de conhecer já implica o problema do valor daquilo que se conhece.

Cada homem é guiado em sua existência pelo primado de determinado valor, pela supremacia de um foco de estimativa que dá sentido à sua concepção da vida. Para uns, o belo confere significado a tudo quanto existe, de maneira que um poeta ou um escultor, por exemplo, possui uma concepção ética, e outros ainda são levados a viver segundo uma concepção utilitária e econômica à qual rigidamente se subordinam. Segundo o prisma dos valores dominantes, a axiologia se manifesta, pois, como ética, estética, filosofia da religião etc.

Se lembrarmos que toda especulação filosófica é necessariamente *crítica*, e que criticar implica valorar, apreciar algo sob prisma de valor, chegaremos à conclusão de que, nesse sentido especial ou a essa luz, a filosofia é axiologia.

A axiologia pressupõe, porém, problemas concernentes à essência de "algo" que se valora e às condições do conhecimento válido, assim como põe problemas relativos à projeção histórica do que é valorado.

Daí dizermos que a filosofia não se reduz à teoria dos valores, embora o problema do valor esteja no centro da filosofia."[32]

Se, pois, a verdade relativiza-se, o testemunho da verdade registral queda-se igualmente relativo, de vez que é impossível dissociar ato de resultado. E se o testemunho da verdade registral é relativo, relativiza-se a garantia da presunção absoluta registral; relativiza-se a certeza registral; relativiza-se a segurança registral; relativiza-se, enfim, o direito registral. Assim, é mister cuidado no lidar com a verdade como instituição.[33]

---

[32] *Introdução à filosofia*, São Paulo: Saraiva, 1988, p. 27, *verbis*. Destacou.

[33] E por falar em relativo, vale relembrar uma das "anedotas autênticas", de Hilário Gaspar de Oliveira, no seu "Ceará Hilariante", Fortaleza, jornal *A Fortaleza*, 1970, p. 166-167, *verbis*: "Ia o padre Quinderé perambulando por uma das ruas centrais da cidade maravilhosa quando se encontrou com o ilustre cearense – Almirante Álvaro

A questão que se põe, afinal, é: – mesmo relativa, seria possível haver uma verdade registral? Se é possível, qual seria ela? Se não o é, estaria a função registral esvaziada?

Respondamos, enfocando a questão, *prima facie*, dogmaticamente.

Do sistema positivo dimana, sem enquistamentos, que a função registral existe para garantir. E garantir o que para o direito mais importa, como seja, a preservação da segurança jurídica (e do justo, como valor albergado pelo sistema).

O ato (administrativo) registral não se confina no agente público registral. Como ato estatal e solene, muita vez o registro – para se ultimar – espraia-se desde o procedimento administrativo de dúvida, ao processo jurisdicionalizado.

O ato chancelado pelo registro consumado testifica, *erga omnes*, a obediência dos pressupostos e requisitos legais.

Uma vez atestado o obedienciário jurídico, garante-se eficácia, confere-se a segurança. Por isso afirma-se, noutros termos: o registro é causa e conseqüência da segurança. Causa, porque analisa se o ato conforma-se ao ordenamento positivo. Conseqüência, porque outorga e mantém (profilaticamente!) a segurança, após testificar daquela conformação.

Do exposto, é possível, "dogmaticamente", afirmar-se que há, sim, verdade no registro público.

E mais: há verdade jurídica, que não discrepa, e nem o pode, da verdade natural. Verdade jurídica que nasce da dação – própria da função registral – de certeza, garantia e segurança jurídicas.

Por fim, o enfoque filosófico.

Em mui preciosa monografia, dada à edição pela coordenadoria editorial do Irib, então sob a liderança do conspícuo Prof. Sérgio Jacomino

---

de Vasconcelos. Ao avistar o amigo o Padre Quinderé lembrou-se de que o aniversário do mesmo decorrera fazia poucos dias, e de que se esquecera de passar o telegrama de praxe. Não teve dúvida, e, ao abraçá-lo, perguntou: – Recebeu o meu telegrama? – Recebi e agradeci, respondeu o almirante. Passaram a palestrar, animadamente, e, em dado momento, o padre, com a consciência ardendo – não só porque havia mentido, como porque tinha feito o amigo mentir, propôs: – Álvaro: vamos fazer um negócio? Nem eu lhe passei telegrama, nem você me respondeu. – Está fechado!"

– cujo brilhantismo e mecenatismo, aliás, são precípuos canais de bênçãos a tantos quanto fazem, aprendem e ensinam o direito registral no Brasil –, o mestre Ricardo Dip, no inconfundível e donairoso estilo, exara destacado aspecto da imparcialidade, faceta ético-profissional (do registrador) sobremodo repercutente no estudo da consecução da verdade registral, *ad litteram*.

"É dever ético fundamental do registrador a atuação imparcial no procedimento registrário: não lhe importará saber, *quanto à só possibilidade de inscrição conforme a lei*, de quem é o título apresentado a registro, embora essa circunstância possa mostrar-se relevante, por exemplo, para o *modo de eventual denegação ou admissão do registro*: é que a firmeza do que se decide não implica, necessariamente, ausência de discrição na maneira como isso se executa ou se noticia. Acentue-se que o interesse na prevenção de incidentes originários da qualificação registrária não é apenas pessoal do registrador: é institucional de todo o registro.

Por derradeiro, a imparcialidade exige, freqüentemente, o concurso da fortaleza: ceder a pressões mais ou menos poderosas (como, *ad exemplum*, a da opinião pública transitória) ou ao desejo de aparentar imparcialidade (como seria, por exemplo, determinar o registro do título de um desafeto, embora em oposição aos ditames legais, ou desqualificar o de um amigo, nada obstante afeiçoado ao direito normativo) não é ser imparcial. Não se nega que há uma importância social em que os registradores – e também os juízes e os promotores de justiça – pareçam imparciais; muitíssimo mais relevante, porém, do que essa aparência é o fato de que eles sejam efetivamente dotados de imparcialidade. Não é em realidade independente que, por temor da opinião alheia – incluída a pública, pratica propositadas injustiças: é muito severo o julgamento da consciência."[34]

[34] *Da ética geral à ética profissional dos registradores*, 2ª ed. atualizada, Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Sérgio Antonio Fabris Editor, 1998, p. 118-119. Destacou.

À presente reflexão sobre a verdade, é imperativo colacionar a lição de Miguel Reale, que expende, *in verbatim*.

"Na filosofia moderna prevalece a idéia de que a verdade resulta da própria razão humana, sendo sempre plural, de conformidade com os infinitos objetos de perquirição. Não haveria, em suma, uma única verdade, em si e de per si, mas uma multiplicidade de verdades, cuja totalidade se confunde com o que denominamos cultura, empregando-se esta palavra não como aprimoramento do intelecto para crescente cognição dos valores que vem sendo descobertos, mas sim como o conjunto unitário de tudo o que o homem conhece e realiza através da história, ou do decurso das civilizações.

Há, desse modo, uma verdade para o matemático, situada no plano ideal e formal do pensamento, e uma verdade para o cultor das chamadas ciências positivas, baseadas na experiência e sua contrasteação, assim como é distinta a verdade objeto de indagação das ciências humanas, cujo fulcro é dado pela idéia de valor.

Isto posto, já podemos afirmar que verdades há que se referem ao ser (ser ideal, estudado pelos lógicos e matemáticos; e ser real, de que cuidam a física e demais ciências experienciais), enquanto outras são concernentes ao dever ser, ou valores existenciais, tais como se dá com as já lembradas ciências humanas, que Hegel denomina 'ciências do espírito'.

Ora, a cada uma dessas 'esferas de objetos' correspondem distintos critérios de verdade. Assim é que para os objetos ideais da lógica e da matemática, como, por exemplo, uma conferência ou um cálculo, a verdade é puramente formal, expressando posições do pensamento abstrato. As figuras geométricas não estão vinculadas a qualquer duração temporal: elas são como formas do pensamento como tal, em si e per si, sendo dotadas de propriedades exatas, independentemente da experiência.

Nas ciências positivas, como a física ou a química, ao contrário, a verdade está sempre em correlação com a experiência, de conformidade com o princípio de causalidade, a cuja luz determinados efeitos se ligam a determinados fatos naturais, permitindo o estabelecimento de leis objetos de verificação experimental.

Já nas ciências humanas há a interferência de um terceiro elemento ou fator – além do pensamento e dos fatos naturais –, que são os valores que elas expressam segundo uma outra espécie de causalidade, que Hurssel denomina "causalidade motivacional". Os valores não pertencem ao mundo do Ser (*Sein*), ou seja, do ser ideal ou do ser natural – próprios, respectivamente, das ciências lógico-matemáticas e das ciências experimentais –, mas sim ao mundo do Dever ser (*Sollen*). Uma estátua, por exemplo, não constitui apenas uma realidade que pode ser de mármore ou de bronze, pois ela vale principalmente como expressão de beleza ou de utilidade ornamental ou histórica.

Pensadores há, como Max Scheler ou Nicolai Hartimann, que qualificam os valores como objetos ideais, mas penso eu ter demonstrado que os valores têm qualidades que os objetos ideais não possuem, tais como a sua contraposição (um objeto belo se contrapõe aos que não o são) e a sua realizabilidade, visto como, se um valor jamais se realizasse, seria uma quimera.

Pois bem, essa compreensão do valor como expressão do dever ser o distingue dos objetos ideais, constituindo uma das razões pelas quais a axiologia (teoria dos valores) compõe uma entidade a se, não podendo mais ser considerada parte da metafísica, ou doutrina do "ser em si", ou Absoluto.

Nessa ordem de idéias, cabe reconhecer que o advento da axiologia como ciência autônoma, a cavaleiro dos séculos 19 e 20, abriu campo a uma outra modalidade de verdades motivacionais. Não digo que, antes da época ora lembrada, não tenha havido conhecimento de valores (Dante já se referia a Deus como *il più alto valore*), mas eles eram considerados qualidades do bem, fundamento da ética, ou, então, do ser em suas várias dimensões.

Reconhecida a autonomia das pesquisas axiológicas ou valorativas, é toda uma nova fase da hermenêutica ou teoria da interpretação que surge, consoante foi demonstrado por Hans Georg Gadamer, que jamais deixou de se referir aos estudos pioneiros de Emilio Betti no campo da ciência do direito, depois estendidos à interpretação em geral.

Ora, se o critério da verdade nas ciências lógico-matemáticas é a exatidão, e nas ciências ditas positivas é a verificação experimental, na axiologia é a adequação aos valores em sua realizabilidade, predominando, no que toca ao valor do belo, o sentido da imagem criadora, seja ela colimada por um poeta, por um pensador, por um escultor ou por um pintor.

Finalmente, cumpre distinguir, no concernente às ciências do espírito, que algumas se limitam a revelar as relações valorativas, tal como o fazem a história, a sociologia e a antropologia física, enquanto outras se elevam ao plano da normatividade, isto é, da prescrição das regras de conduta, como se dá com a ética, a moral e o direito. Este é por mim visto como uma estrutura normativa resultante da incidência do valor de justiça sobre os fatos que compõem a convivência humana."[35]

Resumindo (e respostando à indagação anteposta pela aplicação da lição realeana): a verdade registral é exatificada pela sua fidelidade aos valores (qualidades) e efetividade (realizabilidade) impostos pelo sistema jurídico a que pertence.

8. Remate

Os conceitos, como instrumentos-chave na teoria da verdade registral, exigem a preservação do seu núcleo significante como pressuposto imprescindível para o trabalho de construção (dogmática e filosófica) e encontramento desse valor. Os objetivos (ou fins, mediatos e imediatos) do direito registral – incluídos os visantes à garantia e assecuração dos efeitos dos atos submissíveis ao registro público –, assim como as normas, conceitos e os institutos que informam e formam este ramo do direito, são os dados permitidores da verdade registral, que, repetimos, é patenteada quando expressa – no ato registrado – fidelidade aos valores (qualidades) e efetividade (realizabilidade) que o sistema jurídico, a que pertence a função registral, reclama.

[35] Variações sobre a verdade, *O Estado de S. Paulo*, São Paulo, 15.03.2003, A2.

O encontramento do critério da verdade jurídica registral reside, portanto, na ética e nos valores do sistema jurídico, em cuja plenitude, em contrapartida, é possível o aferimento da consecução das finalidades registrais de certeza, segurança e justiça.

Finis

A DERRUBADA DA ESTÁTUA DE SADDAM HUSSEIN (mais uma pena em efígie): *sic transit gloria mundi*

RICARDO DIP

À memória de meu amigo Gilberto Valente da Silva
que, na dura função de ser juiz, se aposentou
penalista, no Tribunal de Alçada Criminal
de São Paulo.

"(...) é preciso que eu próprio me defenda,
a combater contra sombras"

(PLATÃO, *Apologia de Sócrates*)

"A minha sombra há de ficar aqui."

(AUGUSTO DOS ANJOS, *Debaixo do tamarindo*)

"Más extraño es que en condiciones normales
la exposición pública a la vergüenza en el poste
de la picota reaparezca (...)"

(BERNALDO DE QUIRÓS, *La Picota)*

Graças a transmissões da CNN, Cable News Network, pôde o mundo todo ver cenas em que civis iraquianos ajudaram a derrubar uma estátua de Saddam Hussein, em Bagdá – estando ele, o de carne e alma, fugitivo por então. Pôde ler-se também nos jornais algo assim: "Correspondentes da imprensa dizem que um homem velho bateu com os sapatos em uma foto de Saddam Hussein ao mesmo tempo em que um iraquiano mais jovem cuspia num retrato do presidente." "Não é o cúmulo (indagou Paflagônio, em *Os Cavaleiros*, 875) que um par de sapatos tenha tanta força (...)?" (Aristófanes).

Logo se comentou serem esses fatos, sobretudo com o valor agregado de sua divulgação mediática, um símbolo impressivo do final da guerra do Iraque 2003. Derrubada de imagens monumentais, seu pisoteio por uns tantos populares, sapatadas nas caras das estátuas, cuspidelas e desenhos em cartazes que ostentavam a figura de Saddam Hussein sem dúvida assinalaram alguma aversão *a popularibus* ao referido ex-líder político iraquiano. Mas o incômodo estava em que fatos pontuais como esses concorreram no mesmo Iraque também com eventos similares imediatamente anteriores e ainda agora a sobreviver aqui e ali, de ultrajes a retratos do presidente norte-americano George W. Bush e do primeiro-ministro inglês Tony Blair. Não se devem esquecer por igual a freqüente combustão pública de bonecos a representar esses dois líderes políticos e as repetidas injúrias às bandeiras dos Estados Unidos e da

Inglaterra. Podem adivinhar-se, nessas manifestações de massa – ou, quando o caso, de "multidões criminosas", na expressão de Sighele –, e não sem nelas supor irritação sincera ao lado da excitação externa, que alguns tantos dos ali manifestantes, tão dedicados à causa de patear as estátuas iraquianas, tinham estado, à véspera e com emoção não menos sentida, a salivar calorosamente sobre as imagens de Bush e de Blair.

Para bem ou mal, com justiça ou injustiça, esse penduleio das emoções e, às vezes, dos cálculos humanos, é uma constante histórica. Augusto dos Anjos, em seus *Versos íntimos*, havia mesmo sugerido acostumar à lama que nos espera, pois o beijo, disse ele, é a "véspera do escárnio", "a mão que afaga é a mesma que apedreja". Por aí se vê que a glória da nomeada social – de que deixou relação magnífica o nosso Machado de Assis nas *Memórias póstumas de Brás Cubas* – tem, quase sempre, o valor da glória mundana e, não raro, seu infrutífero destino: *sic transit gloria mundi.*

À socapa, vestido de soldado alemão, Benito Mussolini viajava, aos 27.04.1945, na parte de trás de um caminhão, quando, reconhecido, em Musso, por *partigiani*, foi por eles preso e logo trasladado para Dongo, às margens do lago de Como. No dia seguinte, em Giulino de Mezzegra, juntamente com sua amante, Clara Petacci (1912-1945), foi fuzilado, tudo por ordem do *Comitato di Liberazione Nazionale*, obviamente sem processo regular algum e defesa nenhuma – claro está, os tempos não eram ainda os do atual garantismo: Ferrajoli, o penalista, era um menino, então, nascido em Florença cinco anos antes, e Zaffaroni não se alçara à Suprema Corte argentina. Penduraram-lhes depois os corpos – isto é, os de Clara e Benito –, de cabeça para baixo, na *piazzale* Loreto, em Milão, submetendo-os ali à infâmia pública, reiterando históricas punições a cadáver, à maneira como se haviam irrogado penas, por exemplo, aos corpos de Cromwell e de Rasputin. Nenhuma grande novidade: na Idade Média, as cabeças de certos homicidas e ladrões, previamente destacadas do tronco, eram erguidas e desfiladas, segundo disse Bernaldo de Quirós, como se fossem troféus; pecados da língua, além disso, levavam, muita vez, a que, extraídas as malditas, elas se ostentassem publicamente, fincadas à ponta de estacas.

Parece que foi o Papa Formoso (± 816-896) o primeiro cadáver, exumado, a submeter-se a um juízo criminal humano – no chamado Sínodo Cadavérico –, sendo então Pontífice Romano seu segundo sucessor, Estevão VI. Julgado indigno da Cátedra de São Pedro, Formoso, com a privação das vestes papais, teve amputados, segundo variadas versões, um, dois ou três dedos da mão direita – quando não toda ela –, e seu corpo, depois de arrastado pela turba ao longo da atual via romana del Corso, foi, primeiro, sepultado numa fossa comum e, tempos após, lançado às águas do rio Tibre, das quais, conforme uma legenda, teria sido resgatado por um monge ou por um pescador, de modo que se permitiu sua imediata inumação num cemitério de peregrinos ou, diz outro relato, já reabilitada a fama de Formoso, novas e honrosas exéquias na própria Basílica de São Pedro. Muitos daqueles, adivinha-se, que emprestaram impulsivamente suas mãos para arrastar o corpo ultrajado do Papa Formoso pela antiga via Lata, já o haviam, com não menor impulso, aclamado em vida e tornariam a saudar, com entusiasmo, sua "santa" e reabilitada memória.

Suspeita-se terem sido muitos os que, também, ao largo de 20 anos da vida política italiana, até mesmo no *duomo* de Milão, haviam delirantemente aplaudido o *duce*, e que, depois, na milanesa *piazzale* Loreto, estiveram a escarnecer os restos mortais de Mussolini, lançando-lhe cusparadas e pedras.

Sic transit gloria mundi: herói da defesa de Verdun, em 1916, Philippe Pétain (1856-1951) foi honrado com o título de *maréchal de France* (1918) e, em 1934, ao tempo da presidência de Gaston Doumergue, tornou-se Ministro da Guerra. Seis anos depois, embaixador da França em Madrid, Pétain foi chamado por Paul Raynaud para pôr-se outra vez a serviço da pátria e, depois de assumir a vice-presidência do conselho de Estado, tornou-se, um mês adiante, em junho de 1940, com a demissão de Raynaud, presidente desse conselho, incumbindo-se de firmar com os alemães um até hoje controvertido armistício que, em todo caso, seguramente, evitou uma capitulação ruinosa para a França.

Por assim dizer, estavam perdidos já os anéis, e preservaram-se ao menos os dedos da *Terre de France*.

Em 1944, Pétain, que resistira a pressões nazistas para abandonar a França e o governo de Vichy, foi aclamado por uma imensa multidão em Paris. Era o reconhecimento da resistência possível: "procurei os filhos de França para defendê-la e eles estavam nos esgotos de Paris"; "vejamos se, mortos, os filhos de França defenderão melhor a terra que, vivos, não souberam defender". Não souberam defendê-la a tempo muitos dos pósteros vencedores, conformados aos abortos que estercavam as terras de Joana D'Arc e Luís IX, e que depois viriam a reescrever – e filmar (que seria da relação atual dos vitoriosos se não houvesse Hollywood?) – a história, com as cores peculiaríssimas de sua "conquista".

Poucos meses depois daquela nomeada parisiense, vivia-se o agosto de 1945, os atos do velho Marechal Pétain foram julgados como traição, e ele, o herói de Verdun, condenado à morte. Comutada a pena capital em prisão perpétua, Pétain, após seis anos de duro cativeiro, morreu, *difamado*, aos 23.07.1951, no forte de Pierre-Ievée (Ille d'Yeu). Décadas depois, o socialista presidente francês François Mitterand homenagearia o antigo marechal, depositando flores sobre sua tumba.

Ah!, o *jugement des juges*... Quando se divulgou, na sala da Corte de Justiça, o veredicto de morte que um tribunal revolucionário proferira contra Robert Brasillach, alguém exclamou: *c'est une honte!*, mas o réu, o poeta da prisão de Fresnes, o homem que se recusara a fugir para a Suíça – por algo a relembrar a recusa de Sócrates –, preferiu apenas dizer: *c'est un honneur!*

Assim é a vida, muita vez; assim, a justiça dos homens, tanta vez: "não desviei o rosto dos ultrajes e dos escarros" (*Isaías*, 50, 6) – qual é mesmo a glória do mundo? "Vestiram Jesus de púrpura, teceram uma coroa de espinhos e a colocaram na Sua cabeça (...) Davam-Lhe na cabeça com uma vara, cuspiam nEle e punham-se de joelhos, como que para homenageá-Lo" (*Marcos*, 15, 17-19).

Todos esses fatos constituem material relevante para a história, a psicologia, a análise de políticos, as prognoses de estrategistas militares, as

interpretações de comentaristas de política internacional, mas parece que muito importam, concorrentemente, para a meditação penalística.

"Um homem velho bateu com os sapatos em uma foto de Saddam Hussein (...)". Pôr os sapatos na cabeça de alguém – ou, a propósito, mostrar-lhes as solas a um desafeto – são uma ofensa e uma reação vindicatória ou penal muito antigas, costumeiras, residentes ao fundo da psicologia de vários povos. No Velho Testamento, a calcação constitui um estigma infamante. O pisoteio é maldição em Isaías: "Os cadáveres dos homens mortos à espada jazem sobre as pedras de uma tumba; tal como uma carniça que se calca aos pés (...)" (14, 19-20), e cavalos, por ordem de Jeú, pisotearam Jazebel, "mulher maldita" (II *Reis*, 9, 33). Josué ordenou que os chefes dos guerreiros calcassem os pescoços dos cinco Reis dos Amorreus (10, 24). As sandálias servem para pisar o que é impuro e, por isso, com elas não se pisoteia a terra santa (*Êxodo* 3, 5; *Atos*, 7, 33). O que de *menos digno* pôde relacionar S. João Batista àquEle que viria depois dele são exatamente os calçados: "*cuius non sum dignus calceamenta portare*" (*Mateus*, 3, 11; também, *Marcos*, 1, 7; *Lucas*, 3, 16; *João*, 1, 27); o filho pródigo foi privado de sandálias (*Lucas*, 15, 22). É depois do pecado de Adão e Eva que, maldita por Deus, a serpente é condenada a andar de rastos sobre o próprio ventre (*Gênesis* 3, 14), *scl.*, tocando na impureza o corpo inteiro, corpo sobre o qual, profetiza David, andará o Messias: "*super aspidem et basiliscum ambulabis*" (*Salmo*, 90, 13). Ensinando a cerimônia do lava-pés, o Salvador – em palavras de Anna Catharina Emmerich, ultimamente na moda graças ao filme *Passion*, de Mel Gibson – disse que era uma purificação das faltas cotidianas, "porque os pés, caminhando descuidosamente na terra, se sujavam continuamente". Na *Cidade do Sol*, descreve Tomás Campanella a pena dos que "surpreendidos na prática de sodomia são vituperados e obrigados a levar, por dois dias, o calçado preso ao pescoço, punição que indica terem eles invertido a ordem natural das coisas pondo os pés sobre a cabeça".

Pisotear o crucifixo é um conhecido ato simbólico de aversão ao cristianismo. No Japão, essa prática (*Fumi-ye*) encontra-se já na primei-

ra metade do século XVII: no primeiro mês de cada ano, entre o quarto e o nono dia, os suspeitáveis de ser cristãos eram levados a calcar crucifixos; se a isso se recusavam, sofriam, primeiro, pena de exílio, e, em caso de reincidência, suportavam então a pena capital. O vizcaíno Valentín de Berrio-Ochoa (1827-61), bispo de Tonkín, no Vietnã, foi martirizado, em Hai-Duong, por recusar-se ao pisoteio de um crucifixo. Uma homilia de Hermann Cohen (1820-1871) – cuja conversão ao cristianismo foi por ele relatada pessoalmente a outro converso, Alfonso Maria de Ratisbona (1814-1884) – referiu-se a uma ameaça que, supunha, se faria a um menino, de prenome Jorge, para que pisasse um crucifixo. Entre as acusações que, ao princípio do século XIV, Esquiu de Floryan desfiou contra a Ordem dos Templários estava a de uma praxe iniciática de pisoteio e cusparada em crucifixos, além do compromisso de, quando exigido, praticar-se ato de sodomia à vista da cruz. Entre os fatos extraordinários da vida de Teresa Neumann (1898-1962) consta a indicação pública de um homem que, em segredo, levava um crucifixo preso à sola do sapato. Em março de 1947, a agência *United Press* noticiou que urnas contendo as cinzas de chefes nazistas executados em Nuremberg foram pisoteadas e destroçadas (Von Hentig).

O vicariato das efígies é também conhecido na história dos homens, para o bem ou para o mal – em outros termos: para louvação e prêmio, ou para afronta e pena. Assim como há ritos criminais e crimes rituais – por exemplo, o que vitimou o pequeno S. Simão de Trento, em 21.03.1475 –, há também ritos penais e penas rituais. Calígula ordenou que, a cada dia, se vestisse uma estátua sua com roupa equivalente à que ele próprio trajasse. Tibério proibiu que moedas com sua efígie fossem levadas a bordéis ou às latrinas. Bonecos de palha, significando o inverno, eram atirados às águas, em Roma, com a idéia de expulsar os rigores hibernais. Mnesíloco, em *Só para mulheres*, impetrou que, antes de receber a canga no pescoço, fosse despido, porque muito ridículo lhe faziam o chapéu e o manto cor de açafrão, o que provocaria gargalhadas nos corvos que se deviam nutrir de sua carne (Aristófanes). Na mesma religiosa Itália, em que, durante as procissões, não se poupavam flores

reverenciando as imagens de santos, ali também, muitas vezes, não faltou que as próprias estátuas fossem atiradas ao chão, tanto que não atendidas as preces dos crentes.

A imagem de S. Antônio de Lisboa – ou, como por igual o referem, S. Antônio de Pádua, tradicionalmente consagrado como um santo casamenteiro – é posta de cabeça para baixo, conforme estendida prática na América hispânica, até que ele arranje matrimônios para as devotas – missão delicadíssima, pois tanto mais os casamentos se postulam quanto menos a natureza favoreça a pretensão. Algumas delas depositam a imagem dentro de um balde com água ou deixam-na ao relento até que se cumpram as impetradas núpcias. Pode ser que nisso se advirta, com sólidas razões, alguma irreverência objetiva, quando não até mesmo uma blasfêmia simples indireta. Mas talvez se possa conceder que haja nessa prática muito de uma viva fé e de confiada intimidade com o santo: de S. João Batista Maria Vianney, o Cura d'Ars, consta que se socorria habitualmente da ajuda de S. Filomena, dizendo-lhe com muita liberdade que o papel de uma santa nova era o de propiciar milagres. Em Morélia, capital do Estado de Michoacán, no México, há um restaurante – San Miguelito, em sinalizada homenagem a S. Miguel Arcanjo – no qual se destaca o *rincón de las solteronas*, um canto da casa com dezenas de imagens de S. Antônio, todas postas ao revés, contrastando, porém, no geral, com as figuras corretamente dispostas do Menino Jesus. Esse confronto de disposições físicas sugere que ali não se teve em mira nenhum escopo blasfemo. Ânimo de amizade, noutra parte, também se encontra no fato de que, embora tendo vivido no século XIII, S. Antônio tornou-se, centúrias mais tarde, um *colega de armas* de militares brasileiros, com direito a soldo, patente e até saudação de continência.

É sabido que a Igreja, muitas vezes, deixa crescer juntos o joio e o trigo, e do trigo, freqüentemente, faz-se o célebre pãozinho de S. Antônio. Assim, as figuras do totemismo de clã ou de tribos – morada habitual de deuses, demiurgos, gênios ou antepassados protetores – nem sempre foram meramente eliminadas no curso concreto da cristianização.

Concedia-se, dessa maneira, algum papel à pedagogia assimilativa, retificando-se paulatinamente as antigas práticas, em vez de tentar suprimi-las de pronto. É verdade que, em contrário, socorre o episódio vétero-testamentário do bezerro de ouro (*Êxodo*, 32, 20).

Mas, no México, em Tzintzuntzan, cidade da meseta tarasca, vive um povo purepcha, cujos ancestrais criam não poder religar-se com os deuses a não ser sob céu aberto. Dom Vasco de Quiroga, que foi o primeiro bispo da diocese de Pátzcuaro – a que subordinada a pequena vila de Tzintzuntzan –, fez então com que, do lado externo da igreja local de Nuestro Señor del Rescate, se erigisse um altar voltado para imenso páteo descoberto, e no centro dessa área mandou erguer uma cruz atrial com sinais que fazem plausivelmente supor seu caráter substitutivo do totem.

Quando, em 1648, morreu Christian IV, rei da Dinamarca, cuja filha, Leonora, era casada com Corfitz Ulfeldt (1609-1664), liderava este o conselho de nobres que escolheria o sucessor real, muito embora fosse da tradição dinamarquesa que a sucessão recaísse no primogênito do rei. Ulfeldt forçou o cunhado, herdeiro do trono e meio-irmão de Leonora, a fazer concessões em favor da nobreza. Eleito, o cunhado, Frederico III, não perdoou a humilhação, e, dois anos mais tarde, acusou Ulfeldt de conspiração contra o reino. Ulfeldt e Leonora fugiram para a Holanda e, depois, para a Suécia. Sua efígie, porém, em tamanho natural e, segundo consta, recheada de entranhas animais, foi esquartejada em Copenhague.

Registrou Von Hentig que, ao largo de mais de 300 anos, entre 1481 e 1809, do total de 31.912 pessoas que disse ele condenadas à morte pela Inquisição espanhola, 17.659 foram executadas em efígie. De se aceitarem esses números – também com os mesmos algarismos referidos por Jean Dumont, que, entretanto, os refuta por excessivos –, tem-se que, de toda sorte, *ao largo de 328 anos*, foram efetivamente 14.253 os mortos por juízo da Inquisição das Espanhas, *i.e.*, menos de 44 pessoas por ano.

Em *poucos meses*, entretanto (este é o ponto, o da comparação!), morreram na França *libertária* de fins do século XVIII, *vítimas da gui-*

lhotina, mais de 20 mil pessoas. Entre elas, porém, não se conta Honoré Gabriel Riqueti (1749-1791), mais conhecido como conde de Mirabeau. Várias vezes preso em Vincennes – por ordem, aliás, de seu próprio pai, Victor Riqueti, marquês de Mirabeau (1715-1789) –, Honoré Gabriel fugiu para a Holanda, acompanhado de Marie-Therese-Richard de Ruffey, esposa do marquês de Monnier. Foi, então, condenado à morte por decapitação, que se executaria imediatamente *em* efígie, dando-se contudo o prazo de cinco anos para que Mirabeau comparecesse perante a corte a fim de submeter-se a um processo ordinário. De fato, extraditado, permaneceu preso em Vincennes de 1777 a 1780. Em abril de 1791, morto em olor de *santidade revolucionária*, seu corpo foi depositado no Pantheón e reverenciado com luto nacional. Dois anos adiante, descobriram-se, num armário secreto de Luis XVI, documentos que comprometiam Mirabeau, a quem se acusava de traição e jogo duplo. Em setembro de 1794, seus restos corporais foram retirados do Pantheón.

Benedict Arnold (1741-1801) havia participado com êxito da Guerra da Independência americana, chegando à patente de general e, em 1778, ao cargo de comandante da Filadélfia. Entrementes, casara-se, e sua situação financeira não era das melhores. Por isso, após tratativas com o comandante geral das forças britânicas, *sir* Henry Clinton, Arnold – então no comando do forte de West Point – negociou, em 1780, a rendição em troca de dinheiro e de um posto no exército inglês. Foi fuzilado *em* efígie, e do mesmo modo escalpelado e, várias vezes, queimado (Von Hentig).

As complexas manifestações do populacho não cabem dentro de esquemas simplificadores: infamados, com os estigmas a cravar-se na própria carne, nossos punidos antecessores, por exemplo, não supunham que o *body piercing* e a tatuagem se aceitariam tão simpaticamente, no século XX, por *punks*, *hippies* e sadomasoquistas (Denis Bruna). Nem as cabeças rapadas são hoje, ao menos de comum, sinal infamante; apontam mais para uma estética da rebeldia ou para o rito de ingresso na universidade. (Registre-se que os piolhos andam fora de moda).

A multidão pode, alguma vez, de fato, atribuir, materialmente, a *res justa*, mas pode dar-se que não – o que, de resto, mais freqüentemente

ocorre: a mesma Jerusalém, que se tomara de alegria com a chegada de Jesus ("omnes turbæ discipulorum gaudentes", *Lucas*, 19, 37) – ouviu também o vozerio do populacho: "Crucifige, crucifige eum." Sempre há de muito pensar-se na usurpação judicativa, e temê-la. É muitíssimo inconveniente, provenha de um, de alguns ou de muitos: é quase sempre uma revolução. Qual o custo humano dos tribunais das revoluções que, sob o color inspirativo de utopias, desgraçaram realmente os povos ao largo do século XX?

Mas voltemos às manifestações do populacho: trata-se, na maior parte das vezes, de *reações* – na medida em que *respondem* a ofensas singulares –, mas há casos em que melhor lhes cabe considerar-se *ações*, quando sua causa eficiente é difusa, ideológica ou imaginária, distante, impessoal, sem a busca de equilíbrio, própria da estrutura vindicatória, entre um prejuízo e sua reparação; seu sentido é, então, antes ofensivo (Bekombo) do que vindicativo. Entre aquelas, tendem a ser reações *vindicatórias* – espontâneas, imediatas, destrutivas (Verdier), não-comprometidas com um fim institucional, sem vínculo de personalização, sem medida de retributividade –, preferencialmente a ser reações *penais*: essas aqui, ritualizadas, mediatas, institucionalizadas, pessoais, retributivas (ao menos, de modo principal).

Por mais se deva à evidência preferir um sistema institucional de penas, não se pode contornar a circunstância de que, enquanto *reativas*, as manifestações populares, ainda que ilegítimas, tendem, não raro, a ser substituintes de fato da *deficiência institucional*.

Um viés de relaxação penal insinuou-se por parte muito considerável da Penalística de nossos tempos, que não parece compreender mais a idéia do *dever de punir*, seja como um *meio necessário* para a ordem das liberdades, seja como o reconhecimento de um *direito do réu*, que não pode, *a priori*, ter contra si um estigma de não-expiabilidade de sua culpa e de conseqüente não-reintegração social (D'Agostino). A *pena* passou a entender-se, em algumas esferas da Penalística atual, como algo correspondente a um *direito abstrato de punir*, derivado do "mito do contrato social" (Michel Villey) desprezando-se a vocação *natural* de combater os males.

A natureza toda, sem embargo, possui uma inclinação específica para o castigo do mal, e os homens, em particular, tendem naturalmente a repelir o que lhes é nocivo, previnindo-se das afrontas e vingando-se das injúrias suportadas (S. Tomás de Aquino). Essa inclinação humana, natural, corresponde a um hábito, a *vindicatio* – virtude especial, social, parte anexa da justiça comutativa. A debilidade da soberania política em efetivar as penas devidas, falta, assim, a um dever natural de combater o mal e garantir as liberdades: "Libertad para todo y para todos (disse o freqüentemente injustiçado García Moreno). Menos para el mal y malhechores. Cuando el pueblo despierta, cada palabra es una esperanza, cada paso una victoria. El capítulo del malvado es la garantía del hombre de bien." A falta de observância desse dever penal – revelando acaso um indício profundo de ilegitimidade política (Pierrette Poncela) –, dever de punir que se constitui num "verdadeiro e próprio *officium pietatis*" (Mauro Ronco), essa falta traz consigo o fomento de reações populares, porque, estando a falhar o sistema vindicativo, institucional, remanesce, entretanto, e insatisfeito, o anelo de vingança (Gérard Courtois), natural inclinação dos homens contra os males que os afrontam na cidade.

"Novas leis derrubarão hoje as antigas (diz, a páginas tantas, o coro em *Eumênides*), se a causa – o crime – deste matricida triunfar. Se acontecer isso, todos os mortais julgarão mais fácil a perpetração criminosa. (...) Darei rédea solta a todos os homicídios." *Não*: "(...) o castigo virá. É um desfecho inevitável" (*Ésquilo*, 490 *et seq.*). Ninguém escapa, sentenciou Menandro, ao castigo que merece a fanfarronice. Se a vingança, assim o julgou Nicolas Berdiaeff, para a consciência primitiva, é a expressão da ética da lei, não o é, contudo, em razão da primitividade dos homens, mas antes por sua natureza. O que acerca a propensão dos homens antigos de que "a alma da vítima não deveria conhecer o repouso enquanto não fosse vingada", do registro muito posterior da subsistência, por exemplo, em *Hamlet*, de um dever moral de vingar a memória dos ancestrais, é a idéia de inadmissibilidade de relaxação penal dos crimes. A progressiva institucionalização política da pena – a reserva política ou estatal das penas –, elevando acaso a natureza dos homens,

não significa, entretanto, a desaparição da *vindicatio*, mas sua limitação extensiva com a relacionação das penas à culpa do réu. "A vingança antiga não estava ligada de nenhum modo à culpabilidade pessoal; (...) é somente quando ela passa às mãos do Estado que a idéia de culpabilidade e de responsabilidade pessoais começam a desenvolver-se" (Berdiaeff).

A patranha laxista não se limita ao plano exclusivamente secular. Já se terá ouvido nos púlpitos a verberação de um falso tópico teológico – "Deus não pune" – ou cosmológica: "a natureza não castiga", mal se escondendo o latitudinarismo ou a perda da virtude da fé. Houve já o tempo de um cântico novo a ressoar entre os hebreus, impetrando ao Senhor "vingança contra as nações pagãs" e "castigos aos povos" (*Salmo* 149), porque "(...) o iníquo não ficará impune" (*Provérbios* 11, 21). Que fazem alguns dos atuais pregadores – "(...) o castigo dos insensatos é a loucura" (*Provérbios* 6, 22) – com a expulsão do Jardim do Éden, a maldição da terra, o suor do rosto, a errática peregrinação de Caim, o dilúvio, a dispersão babélica, a destruição de Sodoma, a esculturação da mulher de Lot, a sangüificação do rio Nilo, a infestação de rãs, mosquitos e moscas nas terras do Faraó, a mortandade de seu gado, as úlceras de seu povo, a chuva de granizo e as trevas sobre o Egito, a peste de Israel – de Dã até Bersabéia –, as mortes de Amnon, Absalão e Adonias? As penas institucionais não são efetivas: *o motorista esmagou a criança contra o muro; os vizinhos correram-lhe atrás; alcançado, surrado, cuspido, morto (...) depois, quiseram atear fogo em seu cadáver* (abril de 2003). Enquanto isso, na pauta acadêmica do dia, haverá meia dúzia de garantistas a explicar que, preso agora Saddam Hussein, caberá a detração penal por sua anterior punição em efígie.

Bibliografia

ANJOS, Augusto dos. *Eu*. Rio de Janeiro: S. José, 1971.
AQUINO, S. Tomás de. *Suma Teológica*, IIa.-IIæ., q. 108.

BEKOMBO, Manga. "La vengeance comme forme de l'offense". In *VV. AA.*, La vengeance. Paris: Cujas, 1980.

COURTOIS, Gérard. "La vengeance chez Aristote et Sénèque à la lumière de l'anthropologie juridique". *Philosophie pénale,* Archives de Philosophie du Droit. Paris: Sirey, 1983, t.28.

D'AGOSTINO, Francesco. *La sanzione nell'esperienza giuridica*. Torino: G. Giappichelli, 1999.

DUMONT, Jean. *Proceso contradictorio a la Inquisición española*. Madrid: Encuentro, 2000.

EMMERICH, Anna Cathariana. *Vida, paixão e glorificação do Cordeiro de Deus*. (Trad.) São Paulo: MIR, 1999.

ISORNI, Jacques. *Le procès de Robert Brasillach*. Paris: Flammarion, 1967.

PONCELA, Pierrette. "Droit de punir et pouvoirs de punir: une problématique de l'Etat". *Philosophie pénale*, Archives de Philosophie du Droit. Paris: Sirey, 1983, t. 28.

RONCO, Mauro. *Il problema della pena*. Torino: G. Giappichelli, 1996.

SIGHELE, Scipio. *A multidão criminosa*. (Tradução brasileira de Adolfo Lima.) Rio de Janeiro: Organizações Simões, 1954.

VERDIER, Raymond. "Le système vindicatoire". *VVAA.*, La vengeance. Paris: Cujas, 1980.

VILLEY, Michel. "Des délits et peines dans la philosophie du droit naturel classique". *Philosophie pénale,* Archives de Philosophie du Droit. Paris: Sirey, 1983, t. 28.

VON HENTIG, Hans. *La pena*. (Tradução española.) Madrid: Espasa-Calpe, 1967.

(ALGUNS) PROBLEMAS NOVOS (*MÀ NON TROPPO...*) DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

RICARDO DIP

1. O recrutamento universal da *inscrição* no elenco da principiologia do direito registral imobiliário nunca afastou, completamente, a maior ou menor variedade dos condicionamentos locais: pense-se, a título ilustrativo, a) na pluralidade do critério de ordenação das inscrições – vale dizer, pela centralidade de um fólio real, de um fólio pessoal ou por mera seqüência cronológica; b) na diversa metódica da expressão gráfica das inscrições – isto é, mediante assentos resumidos ou por meio de transcrição: *totidem verbis translatus*; e c) no distinto efeito publicitário que lhes possa corresponder segundo os ordenamentos jurídicos: por exemplo, afastando-se o Brasil de uma forte predominância da publicidade declarativa, mantém, ainda por seu novo Código Civil – de 10.01.2002 –, o efeito constituinte das inscrições prediais relativas a atos *inter vivos*: art. 1.227 ["Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código"].

Ao lado dessas questões, historicamente consagradas, há problemas de algum modo *novos* que tocam por agora o princípio da *inscrição*. Se, de fato, não se pode reconhecer inteira novidade nesses problemas, não é caso, entretanto, de recusar a circunstância de que eles, rejuvenescidos, emergem *também* – e muito influidamente – como resultado de manifestas *questões contemporâneas*. Dentre esses "problemas novos"

da inscrição imobiliária, aqui versaremos dois deles apenas e sem, de resto, ter a mínima pretensão de aprofundá-los. O limitado escopo dessas meditações é apenas o de indicar, ainda que sumariamente e de modo fragmentário, o *estado da questão* sob exame nos segmentos que dela mais parecem relevar em nossos tempos: o de novas linguagens e o do fim primordial da inscrição. Isso, por exemplo, responde à situação atual no Brasil, em que ora se debatem problemas relativos a *novos* modos de inscrição descritiva de imóveis rurais (Cf. Lei 10.267, de 28.08.2001, e seu Decreto Regulamentador 4.449, de 30.10.2002). Podem, pois, extratar-se, de logo, os dois "novos problemas" a que nos vamos aqui restringir:

- o da sinalização das inscrições – *i.e.*, sua linguagem, seu modo expressivo; e
- o de sua finalidade principal.

2. Já por sua etimologia, o conceito de *inscrição* – do latim *inscriptio, inscriptionis* – aponta primeiramente à idéia de *escrito*, correspondendo ao particípio *inscriptus*, do verbo *inscribo*. Esse núcleo original da acepção de *inscriptio* ainda pode reforçar-se pela aproximação com um homógrafo, o adjetivo *inscriptus*, a significar o *não-escrito*. A ação de escrever – *scriptio* –, seu resultado: o *scriptus* e a *scriptura*, seu agente – o *scriba* –, são indicações muito familiares à idéia comum de "inscrever", mas isso não nos deve induzir à conclusão de que a *inscriptio* romana se reduzisse *exclusivamente* ao conceito de "texto", de "literalização". *Inscribo* era também gravar em alguma coisa, marcar, assinalar, entalhar – assim se fez no túmulo de certa mulher que participara das exéquias de sete maridos (Rezende, p. 326) – e, ao menos segundo o uso de um poeta satírico, *inscriptio* era o ferrete ou marca na testa de uma pessoa (Saraiva, p. 615; Fontinha, p. 1.011; Torrinha, p. 430). A distinção, na linguagem jurídica romana, entre *inscriptio* e *subscriptio* (Mommsen, p. 251; Gutiérrez-Alviz, p. 298, 651) autorizaria a idéia de que, ligadas ambas embora ao conceito principal de *escrito*, elas se complementavam para *fundar* o ato, ou seja, para dar o fun-

damento que o tornava preciso. Desse modo, o sentido plenário de *inscriptio* é o de sinalização ou expressão significativa, não necessariamente o de literalização.

A história mesma do registro imobiliário traz indícios dessa extensão conceitual de inscrições não-literárias: por exemplo, com as pedras de limites (*koudourrous*), na Babilônia (Pugliatti, p. 48-50). Jean-Louis Calvet (p. 29 *et seq.*) dirá, sugestivamente, que houve *escritura antes das letras*, aí compendiando as expressões cuneiformes, podendo a propósito recrutar-se a dos babilônios (Störig, p. 29). O só fato histórico da expansão do alfabeto e da relativa maior facilidade de seu emprego não superou a persistência de problemas lexicais e a procura de outros sistemas de sinalização.

Exemplos desses temas – a sobrevivência de questões de linguagem e a busca de sua superação – podem indicar-se, graficamente, com os fatos da *confusio linguarum* (Gênesis, 11:9) e da perseverante procura da *língua perfeita* (Umberto Eco), amontoando-se, a propósito, freqüentes fracassos. Com efeito, o esforço humano para a forjadura de um cânon de *palavras sem fronteira* (Costa, p. 23 *et seq.*) até aqui não suplantou o babelismo: é verdade que de 8.000 palavras arroladas em um dicionário plurilíngüe europeu – verbetado em alemão, espanhol, francês, inglês, italiano e português –, apontaram-se mais de 1.200 homógrafas, mas, com identidade quase plenária (*i.e.*, só dispensada a perfeita harmonia dos acentos), essas palavras não passaram de *20* (Walter, p. 366). Além dos óbices das pouco franqueadas fronteiras lexicais são ainda e muito consideráveis os problemas do irrefreável dinamismo idiomático e o de seu confronto no interior de cada cidade: um dicionário, disse Sérgio Corrêa da Costa, é um trabalho "eternamente inacabado, pois jamais conseguiria abranger a totalidade lexicográfica de um idioma" (p. 24).

O mundo jurídico nunca esteve isento dessas intempéries, em que, de par com uma classe quase algebrizada de conceitos, convivem ambigüidades e equivocidades da inevitavelmente perfilhada linguagem social, ao lado de propositais *standards*, a demandar complementação

casuística, de vocábulos sinônimos e termos polissêmicos, de tal sorte que a terminologia "própria e exata" do direito se resigna, muitas vezes, a ser apenas o rol de uma ampla e consciente indeterminação lexical (Dinio Garcia, p. 83-87). Lembra aqui um episódio recente, objeto de apreciação num dos tribunais brasileiros: foi um homem acusado de ter ofendido moralmente a mulher, injuriando-a com o nome "vagabunda". Defendeu-se o réu, alegando que *vagabunda* é tanto a designação de uma espécie de formigas, quanto ainda a referência aos que vivem de modo errante. Ora, é por sua dimensão pragmática, em concreto, que se deve aferir a efetividade do uso de um termo semanticamente equívoco. Quando Bakunin, por exemplo, aludiu, numa carta política, aos *vagabundos* da Rússia, entre eles relacionou expressamente ladrões e *santos*. Dos goliardos medievais, perambulando de cidade em cidade, pode dizer-se que eram "vagabundos", e nisso não vai moléstia alguma. Esses caminhantes – à margem seu desiderato de hedonismo e profanação – têm até o crédito de um saboroso cancioneiro em que destacadamente se alça, ao menos, a letra do hino até hoje tido por universal dos acadêmicos:

Gaudeamus igitur
juvenes dum sumus
post iucundam juventutem
post molestam senectutem,
nos habebit humus.

Dos goliardos pode dizer-se então, sem ofensa nenhuma, que eram *vagabundos* por antonomásia. Mas a mulher, aquela que o réu chamou de vagabunda, ela não estava sendo designada como se fora uma formiga ou nômade, mas, isto sim, por ser mulher de vida moralmente devassa. A tarefa determinativa de eleição de um entre vários conceitos ambíguos ou equívocos é inevitável no universo jurídico, na medida em que tem ele de acolher os problemas do mundo e a dinâmica de sua linguagem.

Nossos tempos viram integrar-se três sistemas de signos – o literal, o áudio e o visual (Ramonet, I, 6) –, e, com a cumplicidade de jargões cibernéticos, viu atualizar-se a persistente utopia da língua perfeita.

Falou-se, então, ora com pessimismo, ora com otimismo, quer para aplaudir, quer, na maior parte das vezes, para criticar, em "utopia da comunicação" (Breton, I), "culto da informação" (Roszak), "revolução dos cabos" (William Bresman), em "culto da Internet" (Breton, II, 20), "utopia da técnica" (Flichy, 22-23), "tirania da comunicação" e "messianismo mediático" (Ramonet, II, 7 *et seq.*), na "utopia do progresso" e no "reino do caos" (Roberto de Mattei), na "tecnificação da palavra" (Breton, III, 58 *et seq.*) – etiquetas que, a seu modo, indicam, para bem ou para mal, aspectos dessa nova etapa do empenho da linguagem perfeita. Utopia à parte, o fato é que a imensidão dos caminhos informáticos tornou avistável, ainda que de modo rudimentar, a idéia de uma linguagem ampla e rapidamente traduzível para o universo dos leitores. As classificações universais de Aristóteles e do *Isagoge*, de Porfírio, o *thesaurus* da magna arte de Raimundo Lúlio e a taxinomia de John Wilkins parecem menos irrealizáveis quando se considera o hipertexto informático (Eco, 312: 3).

O registro imobiliário pode valer-se desses recursos informáticos, não só, por exemplo, mediante a concorrência da sinalização *visual* – plantas e fotografias – dos imóveis objeto comumente só de descrições *literais*, mas também pelo uso da hipertextualização, que permitirá rápido acesso a inscrições referíveis, sejam relativas a outros imóveis (à origem do objeto, ou deste confinantes, ou de propriedade de pessoas indicadas nas inscrições), sejam pertinentes a dados de registros pessoais e de cadastros administrativos. Está-se aí no âmbito das possibilidades *técnicas*. O que nos deve ainda e muito preocupar é a inteira conformação dessas técnicas com a natureza e a finalidade do registro imobiliário. Há uma série de indagações a considerar: só a título exemplificativo:

a) posta acaso uma dissonância entre as sinalizações – visual e textual –, qual delas haverá de prevalecer para os efeitos jurídicos da publicidade registrária?

b) ainda estaria a justificar-se a literalização descritiva de imóveis, se eles, entes físicos naturais, podem ser percepcionados por um meio imagético?

c) a função textual-descritiva, nos registros, estaria, nesse quadro, projetada apenas para a ulterior formação de títulos literais?

d) qual a espécie de convivência que espera estabelecer-se entre uma nova linguagem descritiva e a textualização não-descritiva dos registros?

e) a admissão de hipertextos registrários é compaginável com o direito de privacidade?

f) a hipertextualização não inclinará exatamente a prejudicar a gráfica visualização do fólio real?

g) alguma linguagem "técnica" – suponha-se, um idioma georreferencial – poderá ter a pretensão de definitividade?

h) alguma linguagem "técnica" poderá ter a pretensão de acessibilidade profana?

i) alguma linguagem "técnica" poderá ter a pretensão de converter o registro de imóveis numa academia de ciências exatas ou num bloco de relatos acessíveis apenas a peritos em física teórica? Poderá ter a pretensão...

Não se pode passar ao largo de que, seja qual for o *sinal* a adotar-se na inscrição imobiliária, ele sempre será:

a) uma expressão fragmentária da realidade (Soria, p. 9);

b) o resultado de um *meio* – de visualização, iconográfico ou textual etc.;

c) uma sinalização convencional; e

d) um enunciado emitido com uma dada linguagem, de fato suscetível ou não de compreender-se por seus destinatários.

O registro, repositório de informações, não poderá mais do que recolher indicações selecionadas de um imenso espectro de dados. Para mais, não se podem evitar de todo os erros de percepção sensível ou ainda os de sua memória e interpretação – Balmes deixou dito, a propósito: "la experiencia enseña que los sentidos nos presentan los objetos diferentes, según que nuestro ánimo está prevenido de diferente manera" (p. 12), e as mais "precisas" linguagens "científicas" apenas podem reduzir as incertezas, não de todo evadi-las (Dinio Garcia, p. 84). A obsessão do posicionamento do imóvel, são palavras de Magueijo (p. 31), encontra

sua expressão no GPS – sistema de posicionamento global –, que "nos dá as coordenadas de qualquer ponto da superfície da Terra com precisão perfeitamente absurda..." Mas, acrescenta o físico teórico do Imperial College de Londres: "...tudo isto é puramente convencional". Aliás, a própria "ciência" foi denunciada já por gravíssimos erros (*brevitatis studio*, v. Sokal-Bricmont) – acusação que, mal ou bem, desvela a controvérsia que alveja as mais consentidas teorias científicas.

Não se trata aqui, por certo, de tomar indiscreto partido a favor ou em contrário de determinadas teorias, senão que de, prudentemente, não supor que esteja pronta e definitiva a linguagem perfeita, que se deva, enfim, ordenar, com êxito, uma nova construção da Torre de Babel.

É sabido, além de todo exposto, que a sobreposição de sinais, ladeado o risco de sua dissidência, e a hipertextualização aumentam o volume de dados informativos nos sistemas receptores e para os destinatários finais. Até certa medida – que, em rigor, não se sabe por agora, à míngua de experiência, determinar adequadamente – esse acréscimo informativo contribuirá para a melhor organização do sistema registral, mas, a partir de determinado nível, o vulto das informações, disse Dinio Garcia (p. 87), "desorganiza, saturando os canais e aturdindo os destinatários". Não nos olvidemos sequer por um instante de que a inscrição imobiliária, em seu dimensionamento pragmático, não concerne só ao emitente mas também ao destinatário, e um signo "*não* pode cumprir sua tarefa assinalativa se o destinatário ignora o objeto". O princípio da inscrição predial não se esgota com a mera sinalização porque exige a possibilidade de conhecimento do objeto de conceito sinalizado (Hernández, p. 129).

3. Pareceria, faz alguns anos, superada já a discussão sobre a *principal* finalidade da inscrição imobiliária – se a segurança estática de uma situação jurídica real ou se a segurança do tráfego correspondente. O debate, porém, volta a interessar, na medida em que a ordem econômica insinue a preponderância valorativa da *mobilização dos imóveis*, *i.e.*, a preferência por sua função creditícia e não como o assento familiar e nacional.

O principal objetivo do registro imobiliário é a proteção do legitimado registral. Vale por dizer: é a *segurança estática*. Melhor se compreende essa afirmação ao observar-se que a segurança dinâmica esperada do registro predial corresponde a um reflexo dos efeitos da segurança estática. A esse propósito, Vallet de Goytisolo (p. 327) registrou que a principal garantia do tráfico é a titularidade dominial e concluiu: "La seguridad dinámica del tráfico se apoya así en la seguridad estática de la propiedad."

O reconhecimento da principalidade da segurança estática na teleologia registral implica negar alterações que ponham em risco a situação jurídica estabelecida segundo a ordem legal. Esse critério deve orientar a adoção de *novas* linguagens, incluso as descritivas, e a resolução dos conflitos emergentes do inevitável contraste entre a linguagem de um tempo passado e a linguagem de novos tempos. O que há de prevalecer em seu confronto é o *objeto de conceito*, estável, sinalizado, e não o sinal – pretérito ou contemporâneo –, como se este, ora a preservar-se num museu, ora a revolutear por mera novidade, fosse de maior relevo do que a realidade a sinalizar. Nem, de um lado, pois, a fossilização de um léxico ultrapassado, nem, de outro, seu *singelo abandono* pela terminologia mais cômoda.

Uma nova linguagem, para ser fiel a sua missão, deve pôr ao dia o conceito já estabelecido na linguagem anterior. Sem a pretensão de ter a chave de todos os idiomas, de ser a linguagem definitiva e perfeita que está pronta a recolher e a reordenar os escombros da antiga Torre de Babel. Sua meta há de ser, com a lealdade de um historiador, a) a da compreensão do conceito exprimido pela linguagem pretérita; b) a da enunciação exata desse conceito; e c) a da comunicação clara aos destinatários.

Se, a pretexto de atender aos interesses do tráfico imobiliário, vier a admitir-se, com o uso de uma nova linguagem, o desprezo do objeto já estabelecido no registro, ou uma sinalização hermética, incompreensível para uma parte considerável de seus destinatários, é de temer que, em pouco tempo, se fomente o clandestinismo dos negócios prediais, vulnerando-se tanto os interesses da segurança estática, quanto os da dinâmica.

É verdade que as situações fundiárias locais – é muito o caso do Brasil – revelam impropriedades conceituais cuja retificação seria benfazeja. Mas a correção descritiva das figuras, medidas e lugares dos imóveis, também ela, deve subordinar-se ao escopo de segurança estática, não sendo demasiado salientar que, mal descritos embora, desde que fisicamente determinados, os imóveis puderam ser e ainda são objeto de situações jurídicas inscritas, e seus enunciados descritivos, em princípio, não podem ser alterados, pena de maltrato da segurança, sem o consentimento do legitimado registrário ou, limitadamente, sem sua vocação processual.

Por certo, nada impede que os cadastros se valham do que se designou por "nova semiologia" e "novilíngua vetorial" nas descrições prediais (Jacomino, p. 19). Os problemas se põem quando a) se pretenda, com essa nova *linguagem perfeita*, substituir, por mera iniciativa burocrática – o cadastro resolve tomar o poder –, uma descrição constante dos fólios registrais, ou b) impor uma convivência endógena – *i.e.*, na própria tábula – de duas descrições imobiliárias: uma, imperfeita acaso, lacunosa talvez, mas que o povo lê e entende; outra, com pretensões de definitividade e pureza, mas que apenas é decifrável por meia dúzia de Champollions; essa convivência, adivinha-se que freqüentemente conflituosa, será de todo inútil... Melhor seria "dar a César o que é de César" (Jacomino) e manter prudentemente em suas próprias fronteiras os léxicos de que, malgrado a *confusio linguarum*, teimam alguns em usar para reconstruir Babel.

Bibliografia

BALMES, Jaime. *Filosofía elemental*. Barcelona: Balmesiana, 1944.

BRETON, Philippe.

I. "Le culte d'Internet". *L'émpire des médias* (Le Monde diplomatique – Manière de voir 63);

II. *L'utopie de la communication – Le mythe du village planétaire*. Paris: La Découverte, 1997.;

III. *La parole manipulée*. Paris: La Découverte, 2000.

CALVET, Jean-Louis. *Historia de la escritura*. [Tradução para o castelhano de Javier Palacio Tauste] Barcelona: Paidós, 2001.

COSTA, Sérgio Corrêa da. *Palavras sem fronteiras*. Rio de Janeiro: Record, 2000.

ECO, Umberto. *A busca da língua perfeita na cultura européia*. 2ª ed. [Tradução brasileira de Antonio Angonese] Bauru: Edusc, 2002.

FLICHY, Patrice. *L'imaginaire d'Internet*. Paris: La Découverte, 2001.

FONTINHA, Rodrigo. *Novo Dicionário Etimológico da Língua Portuguesa*. Porto: Domingos Barreira, s.d.

GARCIA, Dinio de Santis. *Introdução à informática jurídica*. São Paulo: Edusp e José Bushatsky, 1976.

GUTIÉRREZ-ALVIS Y ARMARIO, Faustino. *Diccionario de Derecho Romano*. Madrid: Reus, 1982.

HERNÁNDEZ GIL, Francisco. *Introducción al derecho hipotecario*. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1970.

JACOMINO, Sérgio. "Vinho novo em odres velhos: parecer do assistente jurídico traz dúvidas e perplexidades". *Boletim do IRIB em revista* n. 300, maio 2002.

MAGUEIJO, João. *Mais rápido que a velocidade da luz. A história de uma especulação científica*. [Tradução brasileira de Paulo Ivo Teixeira]. Rio de Janeiro: Record, 2003.

MATTEI, Roberto de. *De l'utopie du progrès au règne du chãos*. [Tradução francesa]. Lausanne: L'Age d'Homme, 1993.

MOMMSEN, T. *Derecho penal romano*. [Tradução para o castelhano de P. Dorado]. Bogotá: Temis, 1991.

PUGLIATTI, Salvatore. *La trascrizione*. Milano: Dott. Giuffrè, 1957, vol. I, t. I.

RAMONET, Ignace.

I. "Les nouveaux maîtres du monde". *L'émpire des médias* (Le Monde diplomatique – Manière de voir 63);

II. *La tyrannie de la communication*. Paris: Gallimard, 2001.

REZENDE, Arthur. *Frases e curiosidades latinas*. Belo Horizonte: Itatiaia, 2001.

ROSZAK, Théodore. *O culto da informação*. [Tradução brasileira de José Luiz Aidar]. São Paulo: Brasiliense, 1988.

SARAIVA, F. R. dos Santos. *Novíssimo Dicionário Latino-Português*. 10ª ed. Rio de Janeiro-Belo Horizonte: Garnier, 1993.

SOKAL, Alan e BRICMONT, Jean. *Imposturas intelectuales*. [Tradução castelhana de Joan Carlos Guix Villaplana]. Barcelona: Paidós, 1999.

SORIA, Mario. *La información*. Madrid: Speiro, 1991.

STÖRIG, Hans Joachim. *A aventura das línguas – Uma história dos idiomas do mundo*. [Tradução brasileira de Clória Paschoral de Camargo, com atualizações de Saulo Krieger]. São Paulo: Melhoramentos, 2003.

TORRINHA, Francisco. *Dicionário Latino-Português*. 2ª ed. Porto: Porto, Fluminense, Arnado, s.d.

VALLET DE GOYTISOLO, Juan. "La función notarial" (separata da *Revista de Derecho Notarial*, n. CXXIV, 1984).

WALTER, Henriette. *A aventura das línguas no Ocidente – Origem, história e geografia*. [Tradução brasileira de Sérgio Cunha dos Santos]. São Paulo: Mandarim, 1997.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E ORGANIZAÇÃO REGISTRAL

VENICIO ANTONIO DE PAULA SALLES

SUMÁRIO

1. Parcelamento do solo urbano como fenômeno social – 2. Organização das cidades e repartição de competências – 3. Mecanismos de controle administrativo – Afetação e retificações de área e de registro – 4. Afetação pública – 5. Retificação de área e de registro – 6. Retificação registral.

1. Parcelamento do solo urbano como fenômeno social

A ocupação dos espaços territoriais urbanos, em razão da extrema carência de recursos públicos direcionados às causas sociais específicas, bem como em razão do impróprio ou ineficiente instrumental jurídico disponibilizado para a busca de alternativas mais viáveis destinadas à solução das questões ligadas à melhor ordenação das cidades, contribui de forma decisiva para a caótica estruturação dos grandes centros urbanos.

O adensamento e o crescimento populacional, mormente nas cercanias dos grandes pólos econômicos, consolidou-se, basicamente, sobre áreas pouco protegidas e em regiões alijadas do mercado econômico imobiliário, como as áreas de preservação ambiental e as situadas junto aos mananciais.

Essa forma de expansão urbana revelou uma situação de insolúvel conflito, contrapondo os interesses da população carente com os próprios interesses da cidade. Aqueles, ligados a uma idéia de fraternidade e solidariedade, que reclama apoio incondicional às necessidades humanas, fundamentalmente voltadas para o atendimento das necessidades vitais do extenso grupo de pessoas e famílias excluídas; estes, igualmente relevantes e importantes, ligados à preservação da vida nas cidades, com respeito às áreas de preservação ambiental e hídrica, bem como à melhor equação da questão do adensamento populacional, com a disponibilização de equipamentos públicos.

De acordo com essas forças, as cidades se formaram como verdadeiros organismos vivos, mediante movimentos populacionais de massa, que silenciosa e constantemente desenvolveram a ocupação das áreas periféricas, eleitas pela facilidade de dominação, o que vem dando feição final e nada agradável a nossas metrópoles.

O Estado, por sua vez, vem se mostrando incapaz de enfrentar esse imenso desafio, em razão da falta de recursos financeiros e por um certo desestímulo político, conquanto uma postura mais rígida poderia vir em desfavor de interesses eleitoreiros.

Esse quadro de tolerâncias e irresponsabilidades da administração pública vem perpetuando situação, pois aniquila a *qualidade de vida* principalmente dos próprios invasores ou ocupantes, que ficam à margem da formalidade, vivendo com insegurança e gerando insegurança.

A urbanista Maria Lucia Refinetti Martins, professora do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAU-USP, destaca que mesmo existindo um feixe de leis disciplinando e regrando os assentamentos, eles não se efetivam na forma e em respeito aos desígnios sociais, anotando que "nem sempre os meios levam aos objetivos pretendidos". Observa, "por exemplo, em relação à legislação adotada para proteção dos mananciais na Região Metropolitana de São Paulo: o intenso processo de urbanização, aliado ao esgotamento, a partir de meados da década de setenta, da oferta de lotes precários e de baixo custo (por restrições devidas à Lei 6.766/79) e à ausência de outras alternativas para a habitação popular, acabou empurrando a população de baixa renda justamente para as áreas ambientalmente mais frágeis, desprezadas pelo mercado formal, o que inviabilizou por completo a aplicação da legislação de proteção aos mananciais. Nesse quadro, a remoção pura e simples da população, para atender ao estabelecido na Lei, se mostra socialmente insustentável – ao mesmo tempo em que a regularização das ocupações não tem como atender aos parâmetros legais. É um quadro extremamente delicado devido às dimensões da exclusão habitacional e a incapacidade do Estado em enfrentá-la. Nessas condições, o conceito de razoabilidade 'parece permitir que' se

coloque a questão: irregular é o que se afasta dos termos da Lei ou dos objetivos da Lei ?".

A pertinente indagação revela que essa situação não é determinada apenas pelos fatores aliados ao desnível social e ao êxodo rural, mas ao nascedouro e à base de uma *legislação* confusa, tecnicamente imperfeita e despida de praticidade.

O conjunto legislativo é composto por inspiração de "urbanistas", em regra formados de comandos programáticos que se revezam com dispositivos altamente técnicos e de difícil, senão impossível, compreensão de uma análise ordinária, marcado por fórmulas e equações ininterpretáveis. As leis urbanísticas, confusas e complexas, somente comportam decodificação pelos próprios órgãos públicos, situação que somente favorece o *radicalismo* ou a *corrupção*, mormente em países como o Brasil, que não possui ainda uma história marcada pela moralidade administrativa.

Regras complicadas, confusas e complexas, como temos em São Paulo com a Lei de Zoneamento, o Plano Diretor de Diretrizes e todos os seus subseqüentes, planos de reavaliação da cidade, são usadas por funcionários "radicais" para obstar e travar empreendimentos e formas de regularização urbanística ou ainda são empregadas por funcionários "corruptos", que se aproveitam das dificuldades para "vender" as facilidades.

O "ideal" que impregna as normas e regras urbanísticas é penalizado por esse torpe desvio. Regras claras, objetivas e de fácil compreensão não permitiriam esses descaminhos, propiciando formas de controle judicial, pois mesmo as demandas judiciais que versam sobre tais questões não são resolvidas por "interpretação" subsuntiva, mas por perícias que se afastam da compreensão leiga. Ademais, apenas com a previsão de normas *claras* e *objetivas* viabiliza-se a necessária transparência, cumprindo em toda a sua extensão o "Estado de Direito". Os padrões válidos para a Europa não se viabilizam aqui, uma vez que nossa realidade é diversa e nosso estágio evolutivo é outro.

Portanto, a existência de legislação confusa, muito idealizada e pouco objetiva propiciou dificuldades na sua aplicação, no seu cumprimento, na

sua observância; é lamentável essa tendência de se conceberem "leis" de conteúdo urbanístico, instrumentos dotados de alta e indevassável técnica totalmente imprópria para a compreensão ordinária.

Aliás, esse é mais um dos bolsões de problemas e distúrbios que a classe dos políticos não se mostra hábil ou eficiente para solucionar ou superar, em que pese o alarde provocado por discursos favoráveis, na medida em que eles reconhecem direitos para posições antagônicas.

Para combater essa situação atualmente consolidada nas grandes metrópoles, é necessário adotarem-se posturas coordenadas entre os poderes e as entidades públicas envolvidas, bem como adotarem-se políticas que racionalmente mesclem preocupação social com preocupação pela preservação do ecossistema e da qualidade de vida nas cidades. Em especial ao segmento político, cuja incumbência é organizar o caos das grandes cidades, cabe formular *regras* jurídicas factíveis e realistas, elaborar projetos legais, consistentes e objetivos, para que possam ser entendidos pela população e aplicados pelas autoridades sem desvios e descaminhos, sempre sob o controle legal do ministério público e do Judiciário.

Portanto, a regularização fundiária, bem como a superação da questão determinada pela ocupação irregular do solo urbano, deveriam ter início a partir da edição de *leis* que transformassem os estatutos e as posturas das cidades em normas inteligíveis e de aplicação objetiva e direta, abandonando, por sua vez, o modelo complexo/programático, *que tudo prevê e nada dispõe*, como o atual Plano Diretor da *Cidade de São Paulo*, veiculado pela Lei Ordinária 13.430/02 (*que, na seção da política e desenvolvimento urbano, cuida no extenso art. 76, dotado de XIV itens, dos "objetivos" da política urbana; tratando, no artigo subseqüente, com outros XIV itens, das "diretrizes" da política urbana, e ainda alinhava, no art. 78, as "ações estratégicas", em nada menos do que novos XVI itens*).

Tantas são as disposições, tantos são os chamamentos, tantas as diretrizes, vetores e políticas, que não se consegue extrair de seu texto qualquer convicção positiva, qualquer conteúdo impositivo, mas ape-

nas possibilidades e vagas posturas. A lei diz o que o *Executivo* vier a dizer que ela disse, seu conteúdo pode flutuar ao sabor das vontades políticas.

A busca pela superação do problema determinado pela ocupação irregular exige prudência, equilíbrio e razoabilidade na eleição das soluções as medidas devem se mostrar aptas a aparelhar a administração pública de mecanismos para a adoção de manobras, de ajustes e superação das situações consolidadas, uma vez inviável a solução de todas as questões apenas com a adoção da truculenta expulsão das populações invasoras.

Do ponto de vista jurídico, o fracionamento e parcelamento do solo urbano não têm sido tratados, ao longo dos anos, com a devida atenção e cuidado, mesmo em se tratando de tema da mais alta relevância e interesse, na medida em que envolve a difícil arte de harmonizar interesses invariavelmente antagônicos. A preocupação social, cujos vetores mais importantes são o assentamento urbano e a disponibilização de moradias, enfrenta entraves e obstáculos ligados a causas relativas à preservação ambiental, bem como a ideologias urbanísticas ligadas à necessidade de atendimento ao sentido funcional e estético das cidades.

Todas as dúvidas, incertezas e preconceitos devem ser debelados, para que os parcelamentos populares a serem implantados, os que já se encontram consolidados, bem como os fracionamentos que favorecem a classe média, venham a conquistar, junto aos poderes constituídos, devidamente investidos da adequada dose de boa vontade e da necessária regularização urbanística, sem o que haverá um indesejável hiato no assentamento urbano, sempre pernicioso, conquanto se constitui em terreno fértil para a corrupção e distorção.

A primeira grande questão a ser desbravada nesse intrincado processo de parcelamento do solo diz respeito à competência dos entes públicos envolvidos, conquanto há uma profunda confusão nesta área decorrente muito mais de um estranho menosprezo à legislação local do que à ausência de conhecimento das regras e dos padrões que devem ser aplicados à espécie.

2. Organização das cidades e repartição de competências

Fixados ontologicamente os anseios e os propósitos da "regularização fundiária", que, portanto, possui basicamente dois vértices – um de orientação ou de consistência *urbanística*, voltada para o melhor e mais completo equacionamento dos problemas relativos ao bom funcionamento das urbes, e o segundo, de que possui insuperável caráter *complementar* a este primeiro, de âmbito eminentemente *registral*, pois, voltada para o aperfeiçoamento das informações e descrições tabulares, necessário se mostra um aprofundamento na análise sobre os campos de competência e de interferência de cada ente federativo, para se aquilatar e fixar a extensão e amplitude dos diversos comandos normativos que tais esferas produzem.

As "cidades", como as células mais importantes da estruturação social da nação, recebem o influxo de *normas* emanadas das três esferas de *poder*, de forma que a leitura desses textos exige um prévio posicionamento acerca das competências e atribuições de cada ente e de cada órgão, para se aquilatar a amplitude, a extensão, a impositividade e a vinculação das normas de cada uma das esferas.

Basicamente três são os temas que afetam a estrutura das cidades. O primeiro, de ordem *registrária*, o segundo, de ordem *ambiental*, e o terceiro, de cunho *urbanístico*. Todos com inegável interligação e entrelaçamento, posto que todos se dirigem a formas de organização das cidades.

Quanto ao primeiro dos temas, o texto constitucional, de forma peremptória, confere à *União* o poder de legislar e regrar sobre *registros públicos* (art. 22, XXV), e nesse particular não contempla as demais esferas com atribuições ou competências semelhantes.

Contudo, a atribuição registral, como anotado, possui caráter complementar, devendo se guiar e orientar também, em atenção às normas e comandos de orientação urbanística e ambiental, segmentos do Direito, que foram considerados e tratados pelo texto supremo de forma mais cuidadosa e pormenorizada.

A esse propósito, o art. 23 estabelece em seus incisos VI e VII, que compõem a *competência comum* das três esferas de governo, a *proteção ao meio ambiente* e o *combate à poluição* em qualquer de suas formas. Conquanto tal previsão apenas tangencie a questão ambiental, é de se considerar que todas as normas voltadas para a fixação de padrões necessários à proteção do meio ambiente e à preservação das florestas, da fauna e da flora, editadas com base em tal permissivo constitucional, devem prevalecer em suas respectivas órbitas de influência ou respectiva órbita territorial.

A norma federal que assim disciplinar deverá considerar o contexto da União, ao passo que a norma estadual atuará apenas nas áreas de sua interferência; no território municipal devem prevalecer as leis locais.

Tratando-se de "competência comum" e não supletiva, como era prevista no texto constitucional superado (EC 1/69, art. 8°), não se pode conceber a ocorrência de conflito ou antagonismos entre leis das três esferas, pois sempre prevalecerá a norma mais diretamente vinculada ao respectivo território.

A Constituição Federal também entregou à *competência concorrente* dos três entes federados as atribuições relativas à proteção ao meio ambiente, florestas e defesa do solo (art. 24, VI), deixando patente a prevalência da legislação federal, a qual assume a condição de *norma geral*, quando editada lei local ou estadual.

No que afeta especificamente a questão *urbanística* propriamente dita, o art. 30, I, confere ao *município* a tarefa de regrar e legislar sobre questões de "interesse local" – expressão que veio substituir a consagrada e consistente expressão "peculiar interesse". Não há dúvida de que a "organização das urbes" é de interesse local e não estadual ou federal, mesmo porque as peculiaridades de cada região, de cada localidade, de cada cultura própria exigem solução peculiar e pertinente das situações locais.

Mesmo em face da evidência do tema, o constituinte de 1988 foi precavido e fez consignar inciso específico, destacando que ao *município* toca a tarefa de "promover, no que couber, adequado ordenamento

territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano". A expressão "no que couber", encartado desnecessariamente no texto, se explica em razão do disposto no capítulo da política urbana, que é o espaço que a Constituição expressamente se curva à estruturação e organização das cidades. Tal capítulo, inaugurado pelo art. 182, confere aos *municípios* a execução da política de desenvolvimento urbano, que deverá observar as *diretrizes gerais* fixadas em lei federal.

Portanto, a expressão "no que couber", consignada no inc. VII, do art. 30, conquista sentido e consistência, em face do art. 182, que exigiu dos municípios o respeito às *normas gerais*, veiculadas por lei federal. Entretanto, a fixação das regras próprias de ordenação e desenvolvimento das cidades ficou a cargo de legislação local, constituída na forma de "plano diretor" – relativamente aos municípios com mais de 20 mil habitantes.

Assim, em resumo, todas as questões *registrais* devem vir previstas em *legislação federal*, ao passo que a legislação *ambiental* deve ser disciplinada em âmbito territorial. Nos municípios prevalece a legislação municipal sobre preservação do ecossistema. Na falta dela, prevalece a previsão estadual e por último a federal.

Observe-se que, em se tratando de regiões limítrofes de municípios agrupados sob a forma de *região metropolitana*, a competência é deslocada para os *Estados* ou para o próprio ente metropolitano, por força do art. 25, § 3º. Destarte, a unidade metropolitana ou o Estado passa a desempenhar atributos relativos a metas de urbanização, para que o interesse *comum* prevaleça.

O art. 13, da Lei 6.766/79, é preciso ao destacar que os *Estados* se incumbem de tais atribuições relativas ao parcelamento do solo de área limítrofe ou que atinja mais de um município integrante de uma mesma região metropolitana.

Tal previsão não retira ou reduz em qualquer instância ou em qualquer intensidade parcela da *autonomia* municipal. A lei ordinária federal apenas estabelece que, em havendo interesse *comum* entre municípios,

desde que envolvida área limítrofe ou pertencente a mais de um município, a solução de consenso, em atenção aos interesses metropolitanos, deve ser buscada.

O município pertencente à região metropolitana não fica a mercê de qualquer órgão estadual para impor sua orientação urbanística, a não ser nas áreas de "interesse comum". No Estado de São Paulo, o Graprohab, órgão integrado por diversos entes e departamentos, não tem atribuições a não ser nas áreas de mananciais e de preservação permanente, bem como em certa fatia da cidade que compõe território de interferência da região metropolitana.

Este é o esquema ou estrutura das "competências" e esta foi a forma eleita pela Carta Constitucional para melhor resolver as questões ligadas aos interesses das cidades. Esse sistema atingiu, por evidente, toda a legislação editada posteriormente à sua promulgação, assim como vinculou a legislação pretérita, que somente foi recepcionada em atenção a esta repartição estrutural de *competências*.

3. Mecanismos de controle administrativo – Afetação e retificações de área e de registro

Efetivamente, *União*, *Estados* e *Municípios* concorrem em atribuições e incumbências para a regularização e aprovação dos parcelamentos urbanos ou urbanizáveis, uma vez que cada ente participa de forma diversa, ostentando competências distintas e atribuições inconfundíveis. Não há, como atualmente se exerce, duplicidade de posições ou sobreposições de competências.

A *União*, conforme dicção do art. 24, I, c/c o art. 182 ("diretrizes gerais") da Carta Política Federal, tem competência para fixação de *regras gerais* sobre a matéria urbanística, e, nesse mister, suas atribuições se esgotam com a edição da legislação que venha a conferir os padrões mais largos acerca de parcelamento do solo urbano, conquanto não poderá se imiscuir nas questões ligadas ao "peculiar interesse" municipal

ou "interesse local", umbilicalmente atrelado à idéia de função social da propriedade.

A lei federal, de indiscutível caráter *geral*, se presta para estabelecer padrões abstratos, orientadores de todas as legislações municipais. Trata-se de lei vocacionada e destinada à orientação de outras leis, fornecendo, basicamente, o direcionamento para os legisladores dos entes descentralizados.

A Lei 6.766/79, alterada pela Lei 9.785/99, cumpriu esse desiderato, criando as formas genéricas de parcelamento do solo, e nesse particular contemplou os loteamentos e desmembramentos – aqueles com a implantação de novas vias públicas, retiradas e desenhadas na gleba ou no interior da área parcelada, e estes, envolvendo apenas o fracionamento da área total em lotes, com a utilização integral do sistema viário existente e implantado.

São os parcelamentos e os fracionamentos que conferem a exata aparência das cidades, mormente sem suas áreas periféricas, uma vez que elas são desenhadas mais ao sabor desses empreendimentos do que por qualquer atuação estatal específica.

Infelizmente, aventureiros e irresponsáveis muito fizeram para atrapalhar o crescimento ordenado da cidade. Principalmente em grandes centros como o de São Paulo; a cidade ganhou forma e conteúdo em atenção a uma infinidade de fracionamentos e parcelamentos, que, na maior parte das vezes, não são concluídos em termos de infra-estrutura, e, o que é pior, invariavelmente tais empreendimentos sacrificam as áreas de lazer e de preservação, contaminando a boa qualidade de vida que é o propósito da melhor ordenação.

4. Afetação pública

O Estado exerce um certo controle sobre todos os bens e coisas existentes em seu espaço territorial, de uma forma direta, sobre bens próprios ou entregues para seu controle, e indiretamente, aparelhado mediante

restrições ou limitações de uso. Trata-se do chamado domínio eminente, "que é poder pelo qual o Estado submete à sua vontade todas as coisas de seu território" (*Direito administrativo brasileiro*, Hely Lopes Meirelles, 7ª ed., p. 476), como uma manifestação da soberania nacional que não se materializa em direito de propriedade.

"Em nome do domínio eminente é que são estabelecidas as limitações ao uso da propriedade privada, as servidões administrativas, a desapropriação, as medidas de polícia e o regime jurídico especial de certos bens particulares de interesse público" (*op. cit.*, p. 477).

Embora confundido e tratado em simetria com o domínio eminente, o domínio público representa e compreende apenas o universo de bens e diretos submetidos a seu controle direto, como os bens de uso comum do povo, os bens de uso especial e os dominiais.

Afora os bens e direitos que nascem marcados pela condição de bens públicos, a integração de imóveis ao acervo público, que formam o domínio público, depende de providências e de atitudes de cunho material e formal. Direta ou indiretamente, o Estado pode conquistar bens imóveis pela via expropriatória ou por qualquer outro meio que o sistema lhe franqueie, desde que precedido de licitação, quando incorporado pela via contratual.

A incorporação também pode ser feita por via *indireta*, materializada pelo apossamento administrativo, que abre ensejo para a postulação indenizatória a favor do particular que tenha experimentado o desfalque. Por fim, a conquista patrimonial pelo Estado pode ocorrer em decorrência do "concurso voluntário", que se verifica com a passagem das *vias internas* e das áreas institucionais de um loteamento para o poder público local, por ocasião da aprovação do empreendimento.

Essas são as formas de incorporação de um patrimônio primitivamente particular ao domínio público. A exata passagem do bem para o domínio público depende da natureza do bem que está sendo conquistado. Em se tratando de bem público de uso específico, que pode ser obtido pela via expropriatória ou por aquisição direta, a transmissão segue a regra *geral* prevista no Código Civil, que estabelece que o domínio se transfere como o *registro imobiliário* do bem.

No entanto, em se tratando de *bem público de uso comum do povo*, o aspecto temporal que marca a passagem do bem para o domínio público depende da efetivação do ato formal, seguido ou precedido de ato material de específica afetação.

No caso das desapropriações, a transmissão imobiliária se materializa para o expropriado, quando o poder público é emitido na posse, ou quando efetiva o apossamento administrativo (expropriatória indireta), e se aperfeiçoa para o poder público com o registro da "carta de adjudicação". Isso ocorre em respeito e acatamento à irreversibilidade da *posse estatal* nos casos de bem de uso comum, conquanto é defeso ao particular valer-se, nesses casos, dos interditos possessórios, que conferem proteção à posse.

A irreversibilidade da posse nesses casos já foi considerada pela mais alta corte de Justiça do país como apta a transmitir a propriedade, marcando, nesse ato, a transmissão imobiliária. Destaque-se, por oportuno, que também no "concurso voluntário" a transmissão do patrimônio privado para o domínio público apenas se consolida com a *afetação* física existente no solo e não por plantas e mapas destituídos de contato com a realidade e com o mundo fenomênico.

No que afeta as *restrições* de uso, elas não compreendem a transformação do bem privado em público, como impropriamente se tem entendido, tanto que a indenização que normalmente é postulada é quantificada como "perdas e danos" pela redução no *uso* e não em decorrência da extinção da propriedade.

5. Retificação de área e de registro

Todo e qualquer termo propicia mais de um enfoque, mais de uma abordagem, mais de uma visão. No caso da regularização fundiária, esse padrão não é diferente. Portanto, do ponto de vista *urbanístico-social* – assim destacado para facilitar a compreensão, posto que o caráter social está contido, contemplado pelo enfoque urbanístico –, podemos dizer

que regularização fundiária corresponde às *regras* e *medidas* destinadas à melhor ordenação das cidades, resolvendo de forma apropriada a equação formada entre o *adensamento* populacional e a disponibilização de equipamentos públicos. Portanto, do ponto de vista urbanístico, a regularização fundiária compreende regras e ações voltadas para ajustar o adensamento à infra-estrutura instalada ou projetada.

A solução desse problema com o estímulo à concentração populacional em locais dotados de farta infra-estrutura e com o desestímulo à concentração populacional em locais destituídos de adequado apoio público resolve a questão da regularização fundiária e oferece melhor solução à cidade.

Do ponto de vista *registral*, regularização fundiária compreende simplesmente *regulariação do assento dominial*, regularização da situação imobiliária no registro de imóveis.

Trata-se da solução ou superação de entraves registrais que impedem o ingresso de títulos no registro imobiliário ou que resolvem incorreções passadas, ajustando o assento à realidade fática ou documental.

Os instrumentos e procedimentos legalmente disponibilizados para a devida e necessária regularização dominial e fundiária não podem ser vistos de forma segmentada ou fracionada, porquanto podem turvar a conquista de concepções interpretativas genéricas, de índole sistemática e finalística.

Todos os mecanismos procedimentais devem ser analisados numa mesma plataforma genérica, quer os procedimentos envolvam uma singela forma para se conquistar o aperfeiçoamento dos dados descritivos de um assento registral, quer veiculem os anseios e propósitos da conquista da propriedade pelo exercício da posse longeva. Todas as disposições processuais devem ser conjuntamente analisadas, quer envolvam medidas de índole administrativa-correcional, quer exijam processo judicial marcado pela ampla contenciosidade.

Destarte, todo o panorama administrativo-censório e judicial deve ser estudado e analisado de forma conjunta, integrada, facilitando a devida influência da principiologia constitucional, mormente para que não

resulte aviltado o direito que a todos atinge, que assegura o devido acesso à *justiça*, e garante a observância do *due process of law* – a expressão repetida pelos tribunais em inúmeros casos, rigorosamente equivalente à expressão *law of the land*, que lhe serve de antecedente histórico. Ambas, no seu sentido original, designavam garantias processuais; e sofreram, pelo processo de inclusão e exclusão, típico da jurisprudência anglo-americana, uma ampliação de sentido, até se converterem numa limitação constitucional dos poderes do Estado (*Igualdade perante a lei*, F. C. de San Tiago Dantas).

A complexidade das legislações e a multiplicidade de entes políticos atuantes em diversos segmentos do Direito podem turvar a melhor compreensão do instrumental jurídico-processual posto à disposição para a conquista e proclamação de direitos, especialmente quando se trata de regularização fundiária cujos imperativos de implementação são incontestes; contudo, são invariavelmente obstruídos por posturas parciais, apegadas à literalidade normativa, invariavelmente revelada por posições *formais*, destituídas de senso prático e operativo.

Necessário considerar-se toda a gama de mecanismos administrativos/processuais criados e manejados para servir de suporte à regularização fundiária, elegendo-se sempre a fórmula mais ágil, mais rápida, menos burocratizada, mais eficiente, em lugar das medidas mais lentas, mais onerosas, mais solenizadas.

A "segurança jurídica", invariavelmente invocada para justificar a adoção de procedimentos mais dificultosos e demorados, pautada na distorcida idéia de "zelo" e de "extremo cuidado", pode representar a própria negação do direito material e negativa de justiça. A medida procedimental exata não envolve sempre a opção mais *cautelosa*, mas a opção mais adequada para a solução da questão, considerando sempre o fator temporal.

Não se pode entender que uma situação de desajuste *registral* seja resolvida pela custosa via do usucapião, quando existe a possibilidade de adoção da ágil via admintrativa-censora ou mesmo do emprego de processo de jurisdição voluntária.

Destarte, para que o panorama geral seja considerado, faz-se necessária a análise conjunta e integrada das ações que se prestam para tal intento regularizador, assim como a ação de usucapião, demarcatória, como as ações de *retificação de área* e *retificação de registro imobiliário*, e os mecanismos de correção registral, pois todas se prestam e se destinam ao ajuste, ao acerto, à definição ou mesmo à conquista da propriedade privada. Esses são os caminhos da regularização fundiária.

6. Retificação registral

A Lei de Registros Públicos instaura, a partir de seu art. 184, o "processo de registro", anotando a cronologia e a ordem de encaminhamento dos títulos apresentados para registro ou averbação.

A partir do art. 198 dessa Lei 6.15/73, passa-se a considerar o instrumental procedimental disponibilizado para a correção ou superação de entraves registrais, iniciando a disciplina a partir do procedimento de *dúvida registral*.

O procedimento de dúvida, disponibilizado para a tentativa de superação de entrave registral revelado pelo oficial registrador, envolve um procedimento rápido, vez que a sua solução se restringe a uma direta determinação para que o *registro* do título se efetive ou, pelo reverso, para confirmar a negativa de qualificação registral.

Muito embora o entendimento prevalente restrinja os casos de *dúvida* a hipóteses de negativa de "registro", é certo, em face dos termos da Carta Constitucional, que os usuários também podem empregar o mesmo instrumento processual questionando a negativa de ato averbatório. Não há qualquer impedimento, e a fungibilidade procedimental sinaliza no sentido do alargamento do procedimento.

Entretanto, o procedimento de *dúvida* não se revela muito atrativo do ponto de vista prático, conquanto possui processamento enxuto em demasia, não se prestando para a colheita de provas ou para a realização de diligências eventualmente necessárias em casos específicos. Por conta disso

é que muitos *usuários* optam pela via genérica, processando "pedidos de providências", pois eles têm mais mobilidade para pequenos ajustes, propiciando uma mais perfeita instrução sem limitação ou restrição.

O procedimento de dúvida não se ajusta como mecanismo eficiente e necessário para a regularização urbanística, posto que não se presta para retificar ou corrigir a descrição tabular ou para ajustar os padrões do fracionamento. Mas próprio se mostra o procedimento de retificação de registro, que é procedimento previsto e desenhado a partir do art. 212 da Lei de Regência. Destaque-se que todos os artigos que compõem essa seção legal exigem leitura conjunta e interligada, uma vez que todos possuem inegável e insuperável liame material e conteúdo sistêmico integrado.

Dessa forma, ao afirmar que "se o teor do registro não exprimir a verdade poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio", efetivamente o art. 212 não está se referindo a processo judicial contencioso, mas se reportando ou se referindo a "procedimento administrativo unilateral". Essa constatação resulta da análise e cotejo do art. 212, com o § 4º, do art. 213 e art. 216, disposições que, de forma direta, contemplam o processo *judicial* contencioso e contraditório, de modo que, excetuadas essas hipóteses, todos os demais caminhos apresentados no capítulo da Lei de Registros Públicos são de índole administrativa ou de jurisdição voluntária. Não há contenda, não há lide nos procedimentos considerados nessa parte da lei.

Assim, não expressa a *realidade*, o registro pode ser *retificado* mediante reclamação do prejudicado (art. 212). A questão é saber que casos podem ser discutidos e analisados por essa via.

A resposta começa a ser definida com a leitura do artigo subseqüente (art. 213), que franqueia a *retificação* dos dados tabulares para correção de *erro evidente*. Destarte a Lei de Registros tenha concebido dois mecanismos complementares, um para o ajuste dos dados tabulares à realidade e outro para superação de "erros".

Evidente que em se tratando de *omissão* de informação na tábua predial, como, por exemplo, na falta de uma medida perimetral ou da área de superfície, sua adequação à *realidade* como também as corre-

ções incidentes na descrição subjetiva – *como a retificação de um regime matrimonial* – devem ser viabilizadas pela "reclamação" de que trata o art. 212 da LRP.

A *retificação* de *erro* pode ser enfrentada por três vias seqüenciais. Em se tratando de *erro evidente*, estará habilitado o oficial registrador a proceder, por averbação, à correção. No entanto, se o *erro* não se mostrar visível a uma direta análise documental, a superação dele dependerá de *despacho judicial*. O § 1°, do art. 213, apresenta nítida inadequação terminológica, posto que o procedimento apto a corrigir erros não é o procedimento judicial, mas o administrativo-correcional, como foi visto na análise comparativa entre o art. 212 e o § 4°, do próprio art. 213, e o art. 216, pois somente eles envolvem a necessidade de contenda judicial de caráter contencioso.

O pressuposto básico das formas de *retificação de erro* consiste na "inexistência de prejuízos a terceiros", o que compreende a necessária manutenção das divisas tabulares implantadas. Essa inexistência de *prejuízo*, inexistência de *dano*, inocorrência de mutilação de direito alheio formam a base de todo o processo retificatório e fornecem o conteúdo final para as hipóteses contempladas pelo art. 212.

Em hipótese alguma se pode falar em áreas invadidas, ocupadas ou simplesmente utilizadas, como base para pedido de retificação de registro ou de área. Essas hipóteses podem viabilizar usucapião, reintegração, mas não podem ser objeto de *retificação registral*, na medida em que ela tem o propósito de melhor aparelhar os registros à realidade fática, superando erros ou omissões.

Por exemplo, a implantação de lote em parcelamento regular pode apresentar pequenas desconformidades entre a descrição tabular e as exatas medidas estaqueadas. A deficiente implantação do imóvel no solo não representa invasão, ocupação ou apossamento de terreno alheio, mas eventual desajuste ou eventual desconformidade registral. Tais desvios ou tais imperfeições invariavelmente são determinados por falhas de implantação, perpetradas por erro ou desídia dos próprios executores do empreendimento.

A retificação de registro se presta para tal propósito e não envolve *lide*, *embate* ou *contraditório*, pois tudo decorre de um vício de origem.

Assim, sempre que a descrição tabular se encontrar em desconformidade com a realidade fática, abre-se oportunidade para sua *correção* por meio de *retificação*. Se a correção não ostentar potencialidade de *dano*, a correção far-se-á pela via unilateral. Contudo, se houver *risco* de danos a direitos de terceiros, o procedimento será o de *retificação de área*, com a citação de todos os confrontantes e confinantes.

A apuração de *potencialidade* de erro deve decorrer da conjugação de três fatores. Em primeiro lugar, não se pode falar em danos a terceiros, caso exista preservação de todas as áreas do entorno. Ou seja, mesmo quando a área retificanda apresentar expansão em suas divisas e perimetrais, se houver a exata preservação dos terrenos vizinhos e confinantes, inviável se mostra a identificação de potencialidade de dano.

Em segundo lugar, deve-se considerar a existência de mero *erro*, quando as diferenças não ultrapassarem o percentual de 5%, a que alude o art. 500, § 1º, do CC, para mais ou para menos nas divisas perimetrais.

Por fim, descarte-se a potencialidade de dano, caso as *divisas* sejam *consolidadas* e mantidas por longos anos. Nesses casos em que a cidade já encontrou padrões de pacificação, não se pode levantar um conflito ou levar intranqüilidade para moradores e vizinhos, que sempre se perturbam quando são citados em ações de retificação de área.

Assim, concorrendo a preservação dos imóveis confinantes, existindo variação mínima de 5% e envolvendo divisas consolidadas, a medida retificatória deve ser *unilateral*, em face da total inexistência de danos a terceiros.

Esse é o instrumental mais importante para a efetivação da regularização fundiária, mormente nas hipóteses em que o poder público assume a incumbência, nos termos do art. 40, da Lei 6.766/79, de promover a devida e justa regularização, implantando, no fólio, o parcelamento que existe de fato e não de direito.

Trata-se de tema muito estudado pelo saudoso Dr. Gilberto Valente, que muito investiu para conferir à cidade de São Paulo padrões mais próprios e corretos, ajustando o fólio para que ele cumpra sua função primeira, que é dar adequado suporte a toda a população, sem exclusão e sem restrições.

ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO

A

abstração – 132
ação de reintegração de posse – 135
ação regressiva – 28
acordo traslativo abstrato e formal – 232
adaptação – 103
adjudicação – 29
adjudicação compulsória – 120, 150, 158
administração do registro público – 251
administração pública – 33
admissão registral de direitos – 221
advogado – 234
afetação pública – 310
agente administrativo – 181
agente público – 178
agir prudencial – 184
anatocismo – 135
Anoreg – 241
aparência possessória – 226
apartamentos – 70, 73
apelação – 133
apólice de seguro – 230
aquisição da propriedade – 50
áreas
  ambientalmente mais frágeis – 302
  de preservação ambiental – 301
arquivo imobiliário – 212
arras – 138
  confirmatórias – 146
  penitenciais – 146
arrematação – 29
arrependimento – 134
arresto – 255
assentamentos – 302
  urbano – 305
assento dominial – 313
assentos de nascimento – 106
assinatura digital – 103
Associação Brasileira de Normas Técnicas – 128
atividade notarial – 225
atividade registral – 170
ato
  de ofício – 34
  de registro do loteamento – 116
atos
  anuláveis – 36
  de autenticação – 58
  nulos – 36
atraso no pagamento – 135
attorney – 209
atualização monetária – 135
autenticidade – 251
autonomia privada – 86
autoridade – 27
aval legal – 46

averbação – 188
axiologia – 262, 266

B

barrister – 209
bem de família – 58
bem público de uso comum do povo – 312
benfeitorias
  não-indenizáveis – 137
  necessárias ou úteis – 136
bens no casamento – regime legal – 125
bloqueio registral – 55
boa-fé objetiva – 157
bolsas de estudos – 107

C

capitalização anual de juros – 136
características da função notarial – 240
carta
  de adjudicação – 29, 312
  de arrematação – 29
  de constituição de usufruto – 29
  de sentença – 29
cartórios – 95
casa própria – 58
casamento
  comunitário – 106
  regime legal – 125
causalidade motivacional – 266
certeza
  jurídica – 186
  racional – 255
certidão – 30, 52
  acautelatória – 54
  de ônus – 57
certificação – 55
  registrais – 53
cessão de posse – 121
cessionário de serviço público – 181
cidadania – 106
cidade – 301, 306
ciências
  do espírito – 265
  positivas – 265
cláusula
  de arrependimento – 134, 146
  nula de pleno direito – 137
  penal – 136
  penal compensatória – 137
  resolutória – 122
  resolutória expressa – 134
  abusiva – 138
cobrança de taxa
  de administração – 140
  para trespasse – 141
Código de Napoleão – 87
Código Filipino – art. 5.º, § 1.º – 44
coisa julgada – 37
coketowns – 68
combate à poluição – 307
comissão de corretagem – 139
companheiros – 126
competência – 307
  concorrente – 307
complexo residencial – 79
compra e venda – compromisso – 119
compromisso de compra e venda – 119, 147, 158
concubinato – 126
concubinos – 126

concurso público – 95
condições urbanísticas internas do parcelamento – 130
condomínio – 64, 66, 67, 75
de edifícios com apartamentos autônomos – 73
em edificações – 75
em edifícios – 72
em edifícios – 76
horizontal – 43
sindicato – 90, 91
condomínios
assemelhados – 79
complexos – 79, 80
comuns – 66
edilícios – 64, 65, 71, 73, 75, 81, 84, 89
conduta – 257
confiança social no sistema – 213
consciência registral – 58
constitucionalismo liberal – 163
constituição de usufruto – 29
contratação imobiliária – 230
contrato
acessório – 121
de adesão – 131
de compromisso – 119
de compromisso de compra e venda – 158
preliminar – 119
preliminar – 158
preliminar impróprio – 155
social – 280
contrato-padrão – 131, 157
cláusulas – 157
de loteamento – 144
de promessa de venda – 130
contrato-promessa – 119
contrato-tipo – 131
controle
administrativo da legalidade – 25
da legalidade – 31, 32, 238
de legalidade do negócio de transação imobiliária – 236
convivência – 126, 267
cópia da matrícula – 55
co-propriedade
horizontal – 78
vertical – 78
corretor de imóveis – 145
crédito hipotecário – 164
criação de novos ofícios – 57
criatividade – 109
crime
contra a economia popular – 130
de desobediência – 33
cursos profissionais – 107
custos – 236
de informação – 214
de obras de infra-estrutura – 138, 139, 140
de transação – 174, 223
de vigilância do direito adquirido – 214
custos legis – 32

D

dação da fé – 207
débito em aberto – 135
declaração de vontade – 152
defesa do meio ambiente – 107
delegação – 176, 182
do exercício de função pública – 185
desapropriação – 312

desfazimento do negócio jurídico – 137
desmembramentos – 310
desobediência – 33, 34, 35
despacho judicial – 317
detração penal – 282
dever cívico – 107
dignidade humana – 261
direito – 256
  abstrato de punir – 280
  adquirido – 214
  adquirido – 56
  de adjudicação compulsória – 120
  de arrependimento – 115
  de disposição – 123
  de propriedade – 76, 86, 164, 180, 221,
  inscrito – 222
  inseguro – 56
  natural – 163, 258
  objetivo – 202
  positivo – 258
  preventivo – 223
  real – 147
  real de garantia – 147
  real novo – 119
  registral imobiliário – 175
direitos
  de propriedades – 85
  inscritíveis – 221
  reais – 86
dívida certa – 255
domínio – 311
  público – 311
dúvida – 24, 32, 157
  procedimento – 24, 32
  registral – 315
  registrária – 24

E

economia popular – 130
ecossistema – 304
edificações multifamiliares – 144
edifícios com apartamentos autônomos – 73
efeito de inoponibilidade – 228
efetividade do direito registral – 250
eficácia
  de atos jurídicos – 251
  jurídica registral – 251
elemento subjetivo do injusto – 34
e-mail – 103
emoções – 104
empregados públicos – 181
empresa – 106
empresário – 125
endosso – 51
enriquecimento sem causa – 137
ensino jurídico – 58
entidade familiar – 126
erro evidente – 316, 317
escritura pública – 50, 147, 151
escrivanias do juízo – 95
esferas de objetos – 265
especialização da hipoteca legal – 32
Estado de Direito – 95
Estado Democrático de Direito – 184
estatização dos cartórios – 108
ética – 97
evicção – 212
execução provisória – 29
exercício de função pública – 185
êxodo rural – 303

exploração de imóveis – 222
expressões cuneiformes – 289
expropriação indireta – 312

F

falsidade ideológica – 130
família – 162
fé pública – 185, 194, 251
  judicial – 27
  notarial – 207, 235
  registral – 53
fedatário público – 207, 239
filosofia – 262
fólio
  específico – 222
  pessoal – 223
  real – 50
forma pública – 152
formação jurídica da transação imobiliária – 236
formais de partilha – 29
fracionamento – 310
  do solo urbano – 305
função
  notarial – 58, 205, 209, 225, 230, 233, 236, 239, 240
  notarial de tipo latino – 227
  pública – 178, 185
  pública delegada – 97
  registral – 196
  social da propriedade – 184, 310

G

garantia – 251
  real – 51
  registral – 251
goliardos – 290
GPS – 128, 293

H

habitação popular – 302
heuretés – 07, 08
hipertextualização – 291, 292
hipoteca – 51
  legal – 32

I

ideologias urbanísticas – 305
inadimplemento – 134, 158
incerteza jurídica – 25
inclusão digital – 107
incorporação – 311
  imobiliárias – 64
indenização – 53
  de benfeitorias necessárias ou úteis – 136
  monetária da privação do imóvel – 215
independência funcional – 194
indicador
  pessoal – 192
  real – 192
infra-estrutura – 138, 139, 140
infra-seguro – 215
injusto – 34
inoponibilidade processual – 236
inscrição – 188, 218, 287, 292
  conceito – 288
  predial – 293
instituição – 167
  registro de imóveis – 172
instituição-coisa – 167, 174

instituto confirmatório – 58
instrumento particular de compromisso de venda e compra – 147
interditos possessórios – 312
intermediação – 145
Internet – 99, 103
intervenção
notarial – 240
técnica do notário latino – 236
investidura
delegatária – 179
estatal – 176, 177

J

juízo
criminal humano – 273
de admissibilidade – 190
de legalidade registral – 238
qualificador – 186
jurisdição voluntária – 314, 316
jurista – 207, 208
juros – 129, 135
de débito em aberto – 135
de mora – 135
legais – 135
moratórios legais – 136
reais – 136
justiça – 55, 256
dos registros públicos – 256
registral – 259, 261

K

koudourrous – 289

L

legalidade
aferição – 31
do negócio de transação imobiliária – 236
léxicos – 295
liberdade contratual – 221
liderança – 103
contemporânea – 104
lideranças cartorárias – 103
língua perfeita – 289
linguagem – 74, 75, 290, 291, 292, 294
litígio possessório – 150
locação – 69
lote – identificação – 128
loteador – interesses – 157
loteamento – 115, 116, 310
ato de registro – 116
clandestinos – 118
contrato-padrão #144
irregular – 134, 150
urbano – 117
lotes precários – 302

M

mananciais – 301
mandados – 30
matrícula – 43, 50, 55, 127, 192, 247
depurada – 56
real – 51
meio ambiente – 184
mercado
econômico imobiliário – 301
imobiliário – 212

metrópoles – 302
Ministério Público – 32
mito do contrato social – 280
mobilização da propriedade – 46
moradias – 305
moralidade administrativa – 303
movimento de descodificação do direito civil – 80
movimentos populacionais de massa – 302
multa compensatória – 138
mutirões da cidadania – 106

N

negócio
de transação imobiliária – 236
jurídico – 218
jurídico privado – 208
real de transmissão – 231
traslativo – 220
traslativo civil – 232
traslativo real – 232
notariado
latino – 241
origem – 227
notário – 205, 226
anglo-saxão – 209
latino – 207, 233
nova economia institucional – 173
núcleos urbanos – 68

O

obras de infra-estrutura – 138, 139, 140
obrigação
de dar – 120
de fazer – 120
ocupação irregular do solo urbano – 304
oficial do registro de imóveis – 182
oponibilidade *erga omnes* – 123
ordem – 27
Ordenações Filipinas – 70
organização
da fé pública notarial – 235
das cidades – 306
do registro – 236
ostentação do título – 52
outorga uxória – 123

P

pacto
antenupcial – 125
comissório – 158
parcelador – 125
parcelamento – 310
condições urbanísticas internas – 130
denominação – 127
do solo urbano – 117, 301, 305
populares – 121, 305
urbanos – aprovação – 309
urbanos – regularização – 309
partilha – 29
pedras de limites – 162
pena – 280
penalística – 280
penas institucionais – 282
perda da posse – 215
permissionário de serviço público – 181
personalidade
jurídica dos condomínios – 81, 83, 87
moral – 90

plano diretor – 308
Plano Diretor da Cidade de São Paulo – 304
polis – 162
política urbana – 308
população carente – 301
posse – 312
possuidor de boa-fé – 137
potencialidade de erro – 318
pré contrato – 145
preço do empreendimento – 129
pré-contrato – 119
prenotação – 191
preparação
de títulos – 240
do notário – 236
preposto – 28, 182
preservação
ambiental – 301, 305
do ecossistema – 304
prestação do serviço extrajudicial – 104
presunção – 253
absoluta – 253
absoluta registral – 262
de titularidade – 223
relativa de validade – 57
prevaricação – 33, 34, 35
prevenção jurídica – 214
prévio expurgo legal – 46
princípio
da acessão – 65, 67
da autonomia privada – 86
da boa-fé objetiva – 157
da causalidade – 265
da comunidade – 202
da continuidade – 26, 46, 47, 51, 123, 148, 176, 194
da disponibilidade – 26, 176, 194
da eficiência – 185
da especialidade – 26, 91, 128, 176, 194
da forma livre – 152
da função social – 180
da inscrição predial – 293
da investidura – 179
da legalidade – 26, 176, 184, 185, 194, 235
da moralidade – 185
da personalidade – 202
da probidade – 157
da publicidade – 176, 185, 194
da territorialidade – 51, 57
da tipicidade – 176, 194
de adaptação das instituições – 224
de fé pública – 234
de inoponibilidade – 218, 227, 230, 233, 240
essencial de legalidade – 229
privação do imóvel – 215
procedimento
administrativo – 24
administrativo unilateral – 316
da dúvida – 24, 32, 133
processo
de registro – 315
de urbanização – 302
progresso moral – 99
promessa
de cessão – 145
de compra e venda – 119
de contrato futuro – 119
de venda – contrato-padrão – 130
de venda – requisitos – 121
irrevogável de venda – 120

promessas de cessões – 119
propriedade – 59, 82
função socioambiental – 174
horizontal – 69, 70, 71, 73, 74, 77
privada – 162, 163
superposta – 65
proprietários informais – 58
proteção
ao meio ambiente – 307
da propriedade privada – 162
jurídica – 172, 203
registral – 218
protocolo – 191
prova – 145
plena – 228
publicidade – 44, 46, 51, 52, 164, 251
constitutiva – 189
declarativa – 189, 287
não-necessária – 189
necessária – 189
registral – 170, 240
registral do título – 190
registrária – 291
tabular – 228

Q

qualidade
da criatividade – 109
de vida – 302, 304
qualificação
do registrador – 238
jurídica do negócio – 228
registral – 186, 239
registrária do título – 24
quotas ideais – 66

R

recusa de registro – 32
região metropolitana – 308
regime legal
de bens no casamento – 125
do casamento – 125
registrador – 52
obrigação – 27
público de imóveis – 59, 176, 194
responsabilidade – 27, 28
registro – 188
auxiliar – 192
da propriedade – 202
de direitos – 219
de documentos – 218
de imóveis – 161, 165, 169, 175
de imóveis – conceito – 166, 171, 193
do contrato de compromisso de compra e venda – 158
do parcelamento – 127
do título – 147
em abstrato – 190
geral – 192
imobiliário – 202, 311
imobiliário – sistemas – 217
público – 28, 96
público – finalidades – 25
registros civis das pessoas naturais – 106
regularização
do assento dominial – 313
fundiária – 304, 306, 312
urbanística – 316
reintegração de posse – 135
relação de consumo – 136

remuneração – 101
repasse dos custos de obras de infra-estrutura – 138, 139, 140
rescisão do contrato – 122
reserva
da titularidade – 120
de prioridade – 239
responsabilidade
civil – 179, 182
criminal – 130
do Estado – 28
objetiva do Estado – 28
social – 106
subjetiva – 28, 183, 195
restrições urbanísticas – 144
retificação
de área – 312, 315, 318
de erro – 317
de registro imobiliário – 315
rigidez – 132
risco administrativo – 182, 184

S

saber
científico – 186
do registrador – 195
jurídico – 187
operável – 187
prudencial – 184, 186, 187
sabotagem – 100
saneamento da matrícula – 56
segurança – 251
divina – 162
estática – 294, 295
jurídica – 25, 55, 161, 193, 195, 250, 252, 314
jurídica das transações imobiliárias – 58
preventiva – 203
preventiva imobiliária – 225
registral – 251, 262
seguro – 55
de danos – 215
de títulos – 211
de vida – 55
serviço
extrajudicial – 104
público – 169, 183, 193
público delegado – 28
público material – 179
serviços
cartorários – 105
eletrônicos – 99
extrajudiciais – 95
notariais – 96
servidores públicos estatais – 181
sinalização das inscrições – 288
sinalizações – 291
sindicato em condomínio – 90, 91
sistema
de seguro de títulos – 211, 225
Financeiro da Habitação – 55
público de registro de direitos – 217
Torrens – 41, 42, 43
sistemas
de segurança preventiva – 224
de transmissão abstrata – 231
soberania nacional – 311
socialismo real – 204
sociedade – 161
software – 105
solicitor – 209, 234
solo urbano – 305
Superior Tribunal de Justiça
Súmula
176 – 135

Supremo Tribunal Federal
Súmulas
412 – 119
596 – 135
supercondomínios – 75, 79

T

taxa
de administração – 140
para trespasse – 141
Selic – 135, 136
terrenos loteados – 116
testamento – 152
testemunhas – 234
tipicidade dos direitos reais – 86
tipificação dos direitos inscritíveis – 221
titular de serventia – 104
titularidade do transmitente – 214
título
judicial – 38
qualificação registrária – 24
translativo – 150
títulos – 170
judiciais – 28, 29
Torre de Babel – 293
tradição – 44
ficta – 44
tráfico imobiliário – 203, 224, 228, 294
transação
imobiliária – 58, 207, 236
sobre bens imóveis – 203
transcrição – 188
transmissão
imobiliária – 231, 234, 312
causal – 232
trespasse – 141, 148
triângulo amoroso – 126

U

união estável – 126
uniformidade – 131
urbanistas – 303
usucapião – 30, 314
usufruto – 29

V

venda de lotes a prazo – 133
verdade – 261, 265
jurídica registral – 250
registral – 263, 267
videoconferência – 103
vigilância do direito adquirido – 214
voluntariado – 107, 108
vontade das partes – 152, 237

ÍNDICE DE LEGISLAÇÃO

Constituição Federal

art. 1º, III – 261
art. 5º, XXIII – 180, 184
art. 5º, XXXIII – 251
art. 5º, XXXV – 24, 185, 260
art. 5º, XXXVI – 37, 155
art. 5º, LXXII – 251
art. 22, XXV – 306
art. 23, VI – 307
art. 23, VII – 307
art. 24, I – 309
art. 24, VI – 307
art. 25, § 3º – 308
art. 30, I – 307
art. 30, VII – 308
art. 37, § 6º – 28, 181, 182, 183
art. 39 – 181
art. 60, § 4º, IV – 37
art. 127 – 32
art. 170 – 174
art. 175 – 181
art. 182 – 174, 308, 309
art. 186 – 174
art. 192, § 3º – 136
art. 225 – 174, 184
art. 226, § 3º – 126
art. 227 – 261
art. 230 – 261
art. 236 – 27, 165, 166, 169, 175, 178, 182

Emenda Constitucional

1/1969 – art. 8º – 307

Código Civil de 1916

art. 258 – 125
art. 530, I – 48
art. 834 – 31
art. 859 – 48
art. 924 – 137, 138
art. 1.088 – 122, 133, 134
art. 1.094 – 146

Código Civil de 2002

art. 44 – 84
art. 96, § 2º – 136
art. 96, § 3º – 136
art. 107 – 152
art. 109 – 153
art. 129 – 155
art. 166 – 36
art. 166, V – 153
art. 167 – 36
art. 168 – 36
art. 169 – 36
art. 170 – 36
art. 171 – 36
art. 172 – 36
art. 173 – 36

art. 174 – 36
art. 175 – 36
art. 176 – 36
art. 177 – 36
art. 178 – 36
art. 179 – 36
art. 180 – 36
art. 181 – 36
art. 182 – 36
art. 183 – 36
art. 184 – 36
art. 406 – 135, 136
art. 417 – 146
art. 418 – 146
art. 420 – 146
art. 462 – 121
art. 463 – 121
art. 464 – 121
art. 465 – 121
art. 466 – 121
art. 489 – 123
art. 500, § 1º – 318
art. 530 – 171
art. 591 – 136
art. 676 – 171
art. 821 – 255
art. 966 – 125
art. 978 – 125
art. 1.225 – 147
art. 1.227 – 287
art. 1.331, *caput* – 76
art. 1.331 – 64, 65, 73, 78, 87
art. 1.358 – 64, 73
art. 1.417 – 120, 123
art. 1.418 – 119, 121
art. 1.496 – 32
art. 1.640, par. ún. – 125
art. 1.647 – 122
art. 1.649 – 122
art. 1.723 – 126
art. 1.724 – 126
art. 1.725 – 126
art. 2.045 – 50

Lei de Introdução ao Código Civil

art. 6º – 155
art. 6º, § 1º – 155

Código Penal

art. 319 – 33, 35
art. 330 – 33, 35

Código Tributário Nacional

art. 161, § 1º – 136

Código de Processo Civil

art. 346 – 119
art. 347 – 119
art. 457 – 42
art. 589 – 29
art. 590 – 29
art. 659, § 4º – 253
art. 703 – 30
art. 707 – 29
art. 715 – 29, 30
art. 722 – 29
art. 722, § 1º – 29
art. 722, § 2º – 29, 30
art. 722, § 3º – 29
art. 814 – 255
art. 945 – 30
art. 1.006 – 119

art. 1.017, § 4º – 29
art. 1.027 – 29, 30
art. 1.027, par. ún. – 30
art. 1.205 – 31
art. 1.206 – 31
art. 1.207 – 31
art. 1.208 – 31
art. 1.209 – 31
art. 1.210 – 31

Código de Processo Penal

art. 386, III – 35

Leis

285/1948 – 71
556/1850 – 253
1.237/1864 – 45
art. 8º, § 4º – 45
4.591/1964 – 64, 65, 71, 72, 76, 143
art. 35, § 4º – 145
6.015/1973 – 43, 49, 51, 170, 175, 247
art. 1º – 25, 251
art. 11 – 182
art. 12 – 191
art. 13, I – 28
art. 14 – 182
art. 16 – 53, 182
art. 19 – 251
art. 28 – 27
art. 30 – 251
art. 32 – 251
art.129, 5 – 119
art. 159 – 251
art. 167 – 192
art. 167, I – 171, 188
art. 167, I, 12 – 125
art.167, I, 18 – 119
art. 167, I, 19 – 123, 127, 133
art.167, I, 20 – 119
art. 167, II – 171, 188
art. 168 – 127, 188
art. 173 – 191
art. 175 – 191
art. 176 – 26, 192
art. 176, § 1º, II, 3 – 176
art. 178 – 192
art. 178, V – 125
art. 179 – 192
art. 180 – 192
art. 184 – 315
art. 186 – 191
art. 194 – 154
art. 195 – 176
art. 198 – 25, 176, 185, 315
art. 200 – 32
art. 202 – 25, 32
art. 204 – 24
art. 205, *in fine* – 31
art. 212 – 316, 317
art. 213 – 316, 317
art. 213, § 1º – 317
art. 213, § 4º – 316, 317
art. 216 – 316, 317
art. 221 – 171, 176, 191
art. 221, IV – 28
art. 222 – 29, 176
art. 225 – 128
art. 236 – 30, 176
art. 237 – 176, 188
art. 238 – 188
art. 239 – 188
art. 240 – 188
art. 241 – 188
art. 242 – 188

art. 243 – 188
art. 244 – 188
art. 245 – 188
art. 246 – 171, 188
art. 247 – 188
art. 248 – 188
art. 249 – 188
art. 250 – 188
art. 251 – 188
art. 252 – 188
art. 253 – 188
art. 254 – 188
art. 255 – 188
art. 256 – 188
art. 257 – 188
art. 258 – 188
art. 259 – 188
6.515/1977 – 125
6.766/1979 – 117, 118, 119, 120, 302, 310
art. 9°, § 1°, I – 127
art. 9°, § 2°, II – 130
art. 13 – 308
art. 18, V – 129, 150
art. 18, VI – 119
art. 18, § 3° – 119
art. 22 – 171
art. 25 – 119, 134, 121
art. 26, *caput* – 130
art. 26 – 118, 119, 124, 130, 132, 140, 151
art. 26, I – 124, 125
art. 26, III – 127
art. 26, IV – 139
art. 26, V – 135, 136
art. 26, § 3° – 149
art. 26, § 4° – 149
art. 26, § 5° – 149
art. 26, § 6° – 120, 121, 147, 150, 153
art. 27 – 119, 145
art. 27, § 1° – 145, 146
art. 29 – 119, 148
art. 30 – 119
art. 31 – 141, 148, 149
art. 31, § 1° – 132, 141
art. 31, § 2° – 132
art. 32 – 134
art. 34 – 132, 136, 137
art. 34, par. ún. – 136
art. 35, *caput* – 132
art. 35 – 132, 137
art. 37 – 119
art. 39 – 134
art. 40 – 318
art. 41 – 153
art. 46 – 134
art. 50, par. ún. – 119
7.433/1985 – 127
8.078/1990 – 122
art. 46 – 142
art. 48 – 146
art. 51 – 138
art. 51, II – 132
art. 51, § 1° – 142
art. 52 – 129
art. 52, § 1° – 136
art. 53 – 132, 137, 138
art. 55 – 131
8.112/1990 – 36
art. 116 – 36
8.935/1994 – 153, 66, 175, 179, 182, 184
art. 1° – 187, 251, 256
art. 3° – 182, 187
art. 4° – 251

art. 5°, IV – 182
art. 5°, V – 182
art. 5°, VI – 182
art. 5°, VII – 182
art. 10, IV – 251
art. 11, VII – 251
art. 13, III – 251
art. 20 – 251
art. 21 – 180, 251
art. 22 – 27, 251
art. 23 – 251
art. 24 – 251
art. 25 – 251
art. 26 – 251
art. 27 – 251
art. 30 – 258
art. 37 – 185, 251, 259
art. 38 – 251, 259
art. 45 – 251
8.971/1994 – 126
art. 2° – 126
8.987/1995 – 181
9.051/1995 – 251
9.278/1996 – 126
art. 5° – 126
9.298/1996 – 136
9.785/1999 – 120, 150, 155, 310
10.267/2001 – 288
10.444/2002 – 253

Decretos

169-A/1890 – 45
181/1890 – 45
451-B/1890 – 45
955-A/1890 – 45
art. 3° – 42, 44
1.041/1994
art. 228 – 253
4.449/2002 – 288
4.857/1939 – 52, 119, 188
5.318/1940 – 119
22.626/1933 – 135
art. 1° – 135
93.240/1986 – 127

Decretos-lei

58/1937 – 116, 117, 119, 124, 134
art. 1° – 116, 117
art. 1°, III – 130
art. 2° – 117
art. 11 – 117
art. 19 – 119
271/1967 – 117
1.598/1977
art. 12, § 2° – 253
5.234/1943 – 71
5.481/1928 – 71

Lei do Estado de São Paulo

10.261/1968
art. 241, II – 36

Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo

Cap. XX, item 106 – 31
Cap. XX, Item 171 – 132

ÍNDICE ONOMÁSTICO

A

Adam Smith – 69
Ademar Fioranelli – 24
Afrânio de Carvalho – 25, 36, 49, 127, 128, 164, 171, 188, 190, 191
Alberto Trabucchi – 72
Aldir Passarinho Júnior – 139
Aldo Ferrari – 79
Alex Osborn – 110
Alex Weill – 66, 86
Alfonso Maria de Ratisbona – 276
Álvaro Pinto de Arruda – 07
Álvaro Villaça Azevedo – 64, 76
Angel A. Frontini – 169, 170
Anna Catharina Emmerich – 275
Antonio Albergaria Pereira – 250
Antonio Carlos Alves Braga – 124, 130, 139
Antônio Houaiss – 27, 34
Antônio Junqueira de Azevedo – 64
Antonio Roman Garcia – 86
Antonio Ventura-Traveset – 72
Ari Pargendler – 139
Aristófanes – 271, 276
Aristóteles – 161, 162, 261, 291
Arnaldo Rizzardo – 64, 89, 146, 147, 149
Arthur Rezende – 288
Arturo Valencia Zea – 163, 168
Ary José de Lima – 131
Augusto dos Anjos – 270, 272
Aurélio Buarque de Holanda Ferreira – 27, 34, 165, 168

B

Barros Monteiro – 134, 135, 141
Benedict Arnold – 279
Benedict Föex – 72
Benedito Silvério Ribeiro – 24
Benito Mussolini – 272, 273
Bernaldo de Quirós – 270, 272
Bruno Lima – 100

C

Caio Mário da Silva Pereira – 64, 72, 73, 76, 78, 88, 120, 151
Carlos Alberto Dabus Maluf – 64, 84
Carlos Alberto Menezes Direito – 139
Carlos Carvalho – 140
Castro Filho – 139
Celso Antônio Bandeira de Mello – 167, 178
Cesar Asfor Rocha – 139, 254
César Fiúza – 64, 73
Cesar Lacerda – 143
Christian Atias – 86, 91

Christian Larroumet – 72
Clara Petacci – 272
Cordeiro Cleve – 135
Corfitz Ulfeldt – 278
Cunha Gonçalves – 66

D

Damásio E. de Jesus – 33, 34
Darcy Bessone – 117, 119, 120, 134
Décio Antônio Erpen – 168
Deepak Chopra – 105
Denis Bruna – 279
Descartes – 252
Dinio de Santis Garcia – 290, 292, 293
Diógenes Gasparini – 140
Dom Vasco de Quiroga – 278
Domingos Franciulli Netto – 64, 138, 139

E

E. M. Lakatos – 165
E. Magalhães Noronha – 33, 34
Eduardo Espínola – 73, 75, 76
Eduardo Ribeiro – 137, 144
Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento – 24
Emilio Betti – 266
Emilio Vito Napoli – 72
Enrique Gimenez Arnau – 206, 209, 228
Erbetta Filho – 143
Eric Hoffer – 102
Erolths Cortiano Júnior – 82
Ésquilo – 281
Esquiu de Floryan – 276
Euclides de Oliveira – 126

F

F. C. de San Tiago Dantas – 314
F. R. dos Santos Saraiva – 288
Fábio Konder Comparato – 162
Faustino Gutiérrez-Alvis y Armario – 288
Federico de Castro – 202
Fernando Méndez González – 203
Flavio Pinheiro – 139
Francisco Amaral – 80, 90
Francisco Campos – 52
Francisco de Asis Sancho Rebullida – 77
Francisco Hernández Gil – 293
Francisco Pires de Lima – 72
Francisco Rodrigues Pardal – 72
Francisco Torrinha – 288
François Chabas – 72
François Mitterand – 273
François Terré – 66, 86, 91
Frederico Henrique Viegas de Lima – 85
Fustel de Coulanges – 162

G

Gabriel Marty – 66, 72, 78, 91
Garcia Coni – 133
García Moreno – 281
Gaston Doumergue – 273
George W. Bush – 271
Gerard Courtois – 281
Gilberto Valente da Silva – 23, 24, 32, 59, 63, 139, 160, 245, 246, 247, 249, 250, 318
Gilmar Ferreira Mendes – 64
Gustavo Tepedino – 81, 82

H

Hahnemann Guimarães – 119
Hans Georg Gadamer – 266
Hans Joachim Störig – 289
Hans Kelsen – 256, 257
Hely Lopes Meirelles – 36, 38, 144, 177, 178, 311
Henriette Walter – 289
Henry Clinton – 279
Henry Mazeaud – 72
Hermann Cohen – 276
Hilário Gaspar de Oliveira – 262
Honoré Gabriel Riqueti – 279

I

Ignace I. Ramonet – 290, 291
Ilza Persona Fioravanti – 124
Isaías – 274, 275
Ives Gandra Martins Filho – 64

J

J. Hedemann – 67
Jaime Balmes – 292
Jean Carbonnier – 72, 86, 90
Jean Dumont – 278
Jean-Louis Calvet – 289
Jersé Rodrigues da Silva – 24
João – 260, 275
João Afonso Borges – 44, 50
João Batista Lopes – 64, 72, 89
João Magueijo – 292
João Matos Antunes Varela – 72
John Locke – 163
John Nash – 244
John Wilkins – 291
José Afonso da Silva – 144
José Carlos Moreira Alves – 66
José Cretella Júnior – 183
José Delgado – 255
José Luis Lacruz Berdejo – 77
José Luis Mezquita Del Cacho – 241
José Maria Chico y Ortiz – 167, 169
José Maria Garcia Urbano – 87
José Osório de Azevedo Jr. – 115, 120, 138, 140, 155
José Roberto Garcia Durand – 08
Josué Dimas de Melo Pimenta – 105
Juan Carlos Cassagne – 251
Juan Díaz Fraile – 231, 236
Juan Vallet de Goytisolo – 294
Julio Vidal – 138, 139

L

Laerte Nordi – 138
Lafayette – 44
Lamana Paiva – 41
Leon Mazeaud – 72
Leonardo Brandelli – 250
Lewis Mumford – 68
Limongi França – 250
Lino Machado – 138
Lino Salis – 71, 72
Louis Josserand – 76, 83, 85
Lucas – 98, 249, 275, 280
Luis Adolpho Nardy – 72
Luis Diez-Picazo – 86
Luiz Edson Fachin – 64, 80, 81

M

M. Battle Vázques – 72
M. de A.Marconi

Machado de Assis – 272
Manuel Baptista Fonseca – 72
Maquiavel – 63
Marcel Planiol – 252
Marcelo Gleiser – 109
Márcio Antero Motta Ramos Marques – 64, 84
Marco Aurélio Segadas Viana – 64, 72, 73
Marcos – 274, 275
Marcos Cláudio Acquaviva – 29
Maria Helena Diniz – 36, 64, 76, 120
Maria Helena Leonel Gandolfo – 246
Maria Lucia Refinetti Martins – 302
María Purificacíon García Herguedas – 241
Maria Sylvia Zanela di Pietro – 178
Marie-Therese-Richard de Ruffey – 279
Mario Comporti – 69, 72, 77, 78, 85
Mário Júlio de Almeida Costa – 119
Mario Soria – 297
Mario Trimarchi – 72
Mariwal Jordão – 08
Mateus – 98, 260, 275
Mauro Ronco – 281
Max Scheler – 266
Michel Hottelier – 72
Michel Villey – 280
Michele Costantino – 85
Miguel Maria de Serpa Lopes – 32, 120, 188, 189, 190
Miguel Reale – 64, 261, 265
Moretzoshon de Castro – 144
Munhoz Soares – 138, 142

N

Nancy Andrighi – 139
Narciso Orlandi Neto – 138, 250
Natalino Irti – 74
Nelson Corrêa de Oliveira – 29
Nelson Hungria – 35
Nicolai Hartimann – 266
Nicolas Berdiaeff – 281, 282
Nilson Naves – 134, 137
Norberto Bobbio – 63
Norival Oliva – 143

O

Octavio Helene – 138
Orlando Gomes – 120, 122, 151
Orozimbo Nonato – 119
Oscar Salas – 209

P

Papa Formoso – 273
Patrice Flichy – 291
Paul Raynaud – 273
Paul Simler – 66, 86, 91
Paulo de Barros Carvalho – 261
Paulo Ferreira da Cunha – 167
Paulo Menezes – 138
Pereira da Silva – 140
Peter Frost – 100
Philadelpho Azevedo – 119
Philippe Breton – 291
Philippe Pétain – 273, 274
Pierre Raynaud – 66, 72, 78, 91
Pierrette Poncela – 281
Pietro Bonfanti – 65
Pilatos – 256, 260

Platão – 270
Pontes de Miranda – 36, 119, 177
Porfírio – 291

R

Raimundo Lúlio – 291
Raúl R. Coni – 169, 170
Rejane Brasil Filippi – 45
René Savatier – 87
Ricardo Brancato – 140, 142
Ricardo Dip – 24, 162, 165, 167, 168, 175, 176, 183, 186, 187, 249, 250, 264
Robert Brasillach – 274
Roberto de Mattei – 291
Rodrigo Fontinha – 288
Rui Barbosa – 45, 46, 47
Rui Geraldo Camargo Viana – 145
Ruy Camilo – 139
Ruy Coppola – 140
Ruy Rosado de Aguiar – 136, 139

S

S. Antônio – 277
S. Antônio de Lisboa – 277
S. Antônio de Pádua – 277
S. Filomena – 277
S. João Batista – 275
S. João Batista Maria Vianney – 277
S. Miguel Arcanjo – 277
S. Simão de Trento – 276
S. Tomás de Aquino – 161, 163, 281
Saddam Hussein – 271, 275, 282
Salvatore Pugliatti – 289
Sálvio de Figueiredo Teixeira – 64, 139, 140, 141
Sepúlveda Pertence – 177
Sérgio A. Frazão do Couto – 127, 128, 130, 135, 137
Sérgio Alexandre Fioravanti – 124
Sérgio Corrêa da Costa – 289
Sérgio Jacomino – 130, 171, 250, 263, 295
Sérgio Varella Bruna – 173
Sílvio Rodrigues – 64, 250
Silvio Sálvio Venosa – 64, 73, 250, 253
Souza José – 139
Stefano Rodotá – 76, 82, 83

T

T. Mommsen – 296
Teixeira de Freitas – 71
Teresa Neumann – 276
Testa Marchi – 139
Théodore Roszak – 291
Theotonio Negrão – 127
Thráinn Eggertsson – 173
Tobias Barreto – 249
Tomás Campanella – 275
Tony Blair – 271

U

Ubiratan de Arruda – 08
Umberto Eco – 289, 291

V

Valentín de Berrio-Ochoa – 276
Valmir Pontes – 29, 31, 37
Ventura-Traveset – 77

Vicente do Amaral Gurgel – 130
Victor Mirshawka – 104, 109
Victor Mirshawka Júnior – 109
Victor Riqueti – 279
Von Hentig – 278, 279

W

Waldemar Loureiro – 117
Waldemar Nogueira Filho – 139
Walter Ceneviva – 30, 250
Washington de Barros Monteiro – 118, 148
William Bresman – 291

Y

Yussef Said Cahali – 182

Z

Zélia Maria Antunes Alves – 139

Coleção IRIB em Debate

Organização: SÉRGIO JACOMINO
E-mail: jacomino@registral.com.br

OUTROS TÍTULOS:

1. *Thesaurus Jurisprudencial* – Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo – 1996 – Sérgio Jacomino.
2. *Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil* – Cuiabá, 1995.
3. *Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil* – Fortaleza, Ceará, 1996.
4. *Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXIV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil* – Belo Horizonte, Minas Gerais, 1997.
5. *Da ética geral à ética profissional dos registradores* – Ricardo Henry Marques Dip.
6. *Alienação fiduciária de imóveis em garantia – Lei 9.514/97, Primeiras linhas* – Marcelo Terra.
7. *Temas registrários* – Frederico Henrique Viegas de Lima.
8. *Alienação fiduciária de coisa imóvel* – Ubirayr Ferreira Vaz.
9. *A Previdência Social e o Registro de Imóveis – Doutrina e Legislação vigente* – Ulysses da Silva.
10. *Registro de imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário* – São Paulo – XXV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – XXVI Encontro em Recife.
11. *Direito Registral Imobiliário* – Ademar Fioranelli, 2001.
12. *Registro de imóveis – O Lado Humano* – Ulysses da Silva.
13. *Registro de imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário* – XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – XXVII Encontro de Vitória-ES.
14. *Registro de imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário* – XXVIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – XXVIII Encontro de Foz do Iguaçu-PR.
15. *Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis - A Lei 10.267/2001 e seu Regulamento* - Andréa F. T. Carneiro.
16. *O novo Código Civil e o Registro de Imóveis* - Coord. Ulysses da Silva.
17. *Ata notarial* – Coord. Leonardo Brandelli.
18. *A locação de imóvel urbano e o Registro de imóveis* – Kioitsi Chicuta (no prelo).
19. *Alienação fiduciária* – José de Mello Junqueira (no prelo).
20. *Títulos judiciais e qualificação registral* – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (no prelo).
21. *O registro do parcelamento do solo para fins urbanos* – João Baptista Galhardo.
22. *Registros públicos e notas - Natureza jurídica do vínculo laboral de prepostos e responsabilidade de notários e registradores* - Paulo Roberto de Carvalho Rego.
23. *Introdução ao direito notarial e registral* - Coord. Ricardo Dip.
24. *Direito Imobiliário Registral na Perspectiva Civil-Constitucional* - Frederico Henrique Viegas de Lima

ISBN 85-752-5315-8
9 788575 253151