

SISTEMAS NOTARIAIS E REGISTRALIS AO REDOR DO MUNDO

João Pedro Lamana Paiva¹

Ao redor do Mundo, há muitos sistemas registrais e notariais, cada um deles guardando identidade com suas origens históricas, políticas e culturais.

Entretanto, há “cartórios” de registros e notas em todas as regiões do planeta. Praticamente não há país que não os tenha. Até mesmo em países que extinguiram sistemas de registro, como foi o caso de Cuba e da União Soviética, que extinguiram seus sistemas registrais imobiliários em decorrência do estabelecimento de um sistema político que não admite a propriedade privada, o registro imobiliário foi revigorado para possibilitar o uso e a fruição da propriedade imobiliária de uma forma organizada e segura.

Há, entretanto, sistemas de grande tradição histórica, como o anglo-saxão (ou da *common law*) e o de origem romana (ou do notariado latino), os quais apresentam diferenças bastante acentuadas.

Nos Estados Unidos, por exemplo, onde vigora um sistema de origem anglo-saxônica, predomina uma peculiaridade daquele sistema em que o notário é um simples “produtor” de depoimentos tomados em sua presença, não oferecendo nenhum grau de segurança jurídica ao negócio realizado. Quando se trata de negócio imobiliário, há arquivos onde se pode promover o depósito de documentos que comprovem a boa origem do imóvel, os quais podem ser consultados pelo interessado em adquiri-lo, para verificar sobre essa origem e, se decidir fazer a compra, contratará um seguro que garantirá a operação.

Como dito, esse é o sistema *predominante* nos EUA porque, dependendo da autonomia de cada Estado, as peculiaridades podem ser diferentes, como, por exemplo, no Estado de Massachusetts, que adota, para o registro de imóveis, o *Sistema Torrens*, de origem australiana, que também foi introduzido no Brasil a partir de 1890, estando ainda em vigor somente para imóveis rurais como registro imobiliário facultativo.

No sistema latino, a segurança vem da intervenção do notário e do registrador, ao passo que nos sistemas de origem anglo-saxônica a segurança vem da contratação de um seguro. Este último é um sistema mais caro e considerado juridicamente menos eficiente, apesar de ser adotado por muitos países ricos.

Há vários países europeus, entretanto, que praticam sistemas cuja base é originária do notariado latino, como o sistema espanhol. Já o sistema registral hispânico é considerado o mais aperfeiçoado do Mundo que, integrando-se a um esforço conjunto com o português e o brasileiro, tem proporcionado, aos diversos operadores, a realização de muitos estudos e trocas de valiosas experiências.

¹Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, Vice-Presidente do Colégio Registral do RS, Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.

Aqui no Brasil, onde também vigora o notariado do tipo latino, as características do sistema pretendem dar segurança aos negociantes, esmiuçando juridicamente o contrato, antes de conferir-lhe o devido registro. É um sistema infinitamente mais barato, porque cada ato praticado diz respeito somente a uma situação episódica na vida do cidadão, não requerendo a renovação permanente de um seguro para a garantia do contrato.

A tradição do sistema imobiliário brasileiro mantém a exigência do duplo requisito (o título e o modo) para a aquisição da propriedade imobiliária. O **título** é a escritura notarial, o instrumento particular, o administrativo ou um documento judicial apto à transmissão. O **modo** é o *registro* no álbum imobiliário, sem o que a propriedade não se transmite, conferindo grande segurança jurídica aos transmitentes, seguindo o velho chavão “só é dono quem registra”.

Assim, se uma pessoa compra um imóvel no Brasil, vai pagar os custos da escritura lavrada pelo Tabelião e do registro feito no cartório do Registro de Imóveis para garantia da segurança jurídica do negócio. Como essa sistemática não existe em países como os EUA, o que vai garantir o negócio lá será o seguro de responsabilidade civil, renovado todos os anos, o que encarece a operação. Isso, aliás, tem feito com que alguns dos Estados norte-americanos estejam criando legislações locais que adotam o modelo do notariado do tipo latino.

O sistema que melhor se tem afeiçoado às economias de mercado tem sido o latino, que confere ampla publicidade aos atos e, de acordo com a abalizada opinião de Sérgio Jacomino, um bem elaborado sistema de registro de imóveis é a chave para o incremento dos negócios imobiliários e o desenvolvimento social e econômico (disponível em http://www.quinto.com.br/artigos_06.htm, acesso em 25.5.2015).

De acordo com o *Doing Business 2014*, publicado pelo Banco Mundial (“*Registro de propriedades no Brasil tem um dos menores custos do Mundo, aponta Banco Mundial*”, disponível em www.migalhas.com.br), nosso país é o que apresenta um dos menores custos do Mundo para a realização do registro de propriedade imobiliária. De acordo com esse estudo, o custo do procedimento no Brasil é 50% menor que a média da América Latina.

Podemos constatar, portanto, que temos muita coisa boa por aqui e que nem sempre são devidamente valorizadas, como é o caso da alta qualidade de nossos sistemas registral e notarial, que estão entre os melhores do Mundo, oferecendo aos cidadãos, em todos os recantos do país, o melhor em termos de autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos, e tudo isso a um baixo custo operacional.