

O REGISTRO DE IMÓVEIS E SUAS REPERCUSSÕES SOCIAIS E ECONÔMICAS NA ATUALIDADE

RESUMO

Quanto mais complexa é a sociedade, maior a necessidade de proteção legal para os negócios jurídicos imobiliários, que contribuem para o progresso econômico a partir da instrumentalização da vontade das partes. Para que a sociedade possa desfrutar dos relevantes poderes da propriedade imobiliária, o Registro de Imóveis, como microssistema propulsor da segurança jurídica preventiva, deve fazer frente aos desafios de uma sociedade em constante evolução, sempre pronto a atender os anseios da sociedade apresentando soluções aos problemas que surgem. Essa relevante função outorgada pelo Estado deve ser realizada com celeridade e eficiência, atendendo as demandas imobiliárias da sociedade. Com efeito, a instituição registral imobiliária é asseguradora da segurança social na aquisição e circulação de bens. Ao exteriorizar as situações jurídicas de natureza real, o Registro de Imóveis resguarda a propriedade, representante da economia de mercado e da livre iniciativa, a fim de que seja assegurada a sua eficácia perante toda a sociedade. Para tanto, é crucial que o sistema registral acompanhe a evolução da sociedade, aliando um Direito em evolução, e o notório conhecimento jurídico do registrador de imóveis, ao progresso das técnicas para efetiva prestação de serviços à sociedade.

Palavras-chave: registro de imóveis. segurança jurídica. paz social. propriedade.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	02
2 O SISTEMA REGISTRAL E O CRESCIMENTO DA ECONOMIA DE MERCADO.....	04
3 A SEGURANÇA REGISTRAL NO ALCANCE DA PROPRIEDADE.....	08
4 O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DA PROFILAXIA JURÍDICA.....	11
5 CONCLUSÃO.....	13
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	16

1 INTRODUÇÃO

Apenas um ordenamento jurídico bem definido pode fornecer meios de manter a ordem social nas relações interpessoais, assegurando e certificando não apenas as partes envolvidas nos negócios jurídicos imobiliários, mas toda uma sociedade. Em outros dizeres, um ordenamento jurídico eficiente é o meio efetivo de implementação da paz social, evitando satisfações meramente individualistas ao sacrifício do interesse social.

A vida em sociedade consequentemente traz uma gama de conflitos, pois mesmo sendo um ser social, cumpridor de deveres na sociedade, o homem, como ser humano, pode apresentar interesses egoísticos que por vezes tentará sobressaltar aos coletivos. Nessa esteira, o ordenamento jurídico se encarrega de apresentar soluções eficazes para estabelecer a paz social, cercando e blindando o interesse social de possíveis intervenções puramente individualistas.

Em uma sociedade solidária, todo e qualquer direito subjetivo, assim como é o direito de propriedade, é funcionalizado para o atendimento de objetivos maiores do ordenamento. O sistema apenas legitima a satisfação de interesses particulares à medida que o seu exercício seja preenchido por uma valoração socialmente útil¹.

Pode-se dizer que o alcance e estabilidade da paz social é impulsionada pela existência de justiça, oriunda de uma estrutura jurídica que é desenvolvida e modificada gradativamente, pois acompanha uma sociedade em constante evolução. O senso de justiça, por sua vez, é alcançado na medida em que o ordenamento jurídico supri a necessidade de ordem, segurança e certeza jurídica da sociedade.

Tais valores do ordenamento jurídico são alcançados quando uma uniformidade de comportamento da sociedade é levada à esfera jurídica pelo Direito, capacitado para apresentar respostas às novas exigências coletivas. E, por isto, diz-se que o direito está sempre em movimento, se deslocando para acompanhar a evolução social.

¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. - 13. ed., rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017, pg. 308.

Nas palavras de Mario G. Reis², “a paz social é uma questão de bom relacionamento entre indivíduos, grupos e nações, relacionamento que depende da aceitação e acatamento de direitos e do reconhecimento dos respectivos deveres”.

Nas relações jurídicas envolvendo o trato imobiliário, o ordenamento jurídico, atendendo à coletividade, exige um comportamento regular do proprietário na realização de interesses sociais, sem, contudo, eliminar seu direito sobre o imóvel. É a denominada função social da propriedade, alcançada apenas quando a atividade econômica concede, simultaneamente, retorno individual em termos de rendimentos e retorno social, pelos ganhos coletivos da atividade particular³”.

A estrutura social de uma nação é erigida com a criação de direitos e deveres entre indivíduos em uma sociedade, como leis, regulamentos, instituições, hábitos ou costumes⁴. Para a proteção do direito de propriedade imobiliária foi necessária a criação de uma instituição jurídico-protetiva que pudesse fornecer a segurança na busca do valor fundamental do direito de propriedade. Surge o Registro de Imóveis.

Vale dizer, em virtude da relevância para as partes e das consequências jurídicas para a coletividade nas relações privadas que envolvam o direito de propriedade, percebeu-se a necessidade uma certa participação do Estado, que atuasse e atestasse a validade e eficácia do negócio.

Assim, na constante busca de segurança jurídica e tutela do direito de propriedade, evidenciou-se a imposição de um sistema digno de confiança social que assegurasse de modo eficiente o tráfego imobiliário. Tal sistema representaria o interesse da sociedade no resguardo da ordem legal e da paz social, levando maior certeza e estabilidade nas relações jurídicas de tal forma que se pudesse seguramente conhecer previamente a situação jurídica do bem que se pretende contratar. A propriedade imobiliária representa economia de mercado e a livre iniciativa, e deve ser resguardada por um sistema estatal eficiente, o que demonstra o apreço do Estado na proteção da propriedade e segurança jurídica nos negócios imobiliários.

Ao contrário do processo judicial, que repara de um direito em um determinado caso concreto, o sistema registral almejado pela sociedade é o que traz um serviço público

² Síntese Política Econômica Social. São Paulo: Ed. Propac, 1965, pg. 26.

³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. - 13. ed., rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017, pg. 314.

⁴ REIS, Mario G. Síntese Política Econômica Social. São Paulo: Ed. Propac, 1965, pg. 27.

preventivo, protetor do estabelecimento da presunção de certeza e validade dos atos e negócios jurídicos imobiliários, sem que se precise apresentar os contratos para o Poder Judiciário reconhecer seus direitos.

Assim, pode-se afirmar que o Registro de Imóveis é uma criação social e não uma criação das normas⁵. A estabilidade do tráfego imobiliário e a circulação de bens só se torna viável se houver a devida tutela do ordenamento jurídico prevenindo conflitos de interesses e protegendo os contratantes e a sociedade. Nesse contexto, é o Registro de Imóveis a instituição que impulsiona os resultados positivos para estas finalidades, sendo um garantidor do direito de propriedade e pacificador social na aquisição e circulação de bens imóveis.

2 O SISTEMA REGISTRAL E O CRESCIMENTO DA ECONOMIA DE MERCADO

De fato, o Registro de Imóveis auxilia juridicamente a economia liberal. É o sistema registral que assegura aos contratantes os direitos reais advindos de contratos imobiliários, na medida em que a principal atividade registral é a qualificação jurídica do título que materializa a vontade dos particulares e permite, por conseguinte, a circulação de riquezas.

O registrador de imóveis é o guardião jurídico da propriedade imobiliária e desenvolve uma atividade que respalda a segurança jurídica, na medida em que proporciona estabilidade no tráfego imobiliário e a difusão da propriedade particular. Como afirmado pelos autores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal⁶, “apenas um direito de propriedade bem definido e seguro é capaz de atrair recursos e gerar bem-estar social. Quanto mais eficiente o sistema registral, mais ampla se faz a circulação de riquezas e o crescimento econômico do Estado”. Apenas com a segurança jurídica proporcionada pela publicidade registral é que se tem o acesso regular à propriedade imobiliária, tornando eficaz a fluidez do tráfego de imóveis.

Denota-se um certo apreço do Estado pela segurança jurídica dos negócios imobiliários pela inserção da propriedade privada como princípio da ordem econômica pela

⁵ Neste ponto, são palavras utilizadas por Gonzales Palomino, quando fala sobre o notário, como o jurisconsulto romano, ser uma criação social e não uma criação das normas e neste fato radica a força, a vitalidade e a própria organização legal do notariado. PALOMINO, Jose Gonzalez. Instituciones de derecho notarial. Madrid: Reus, 1948, pg. 127.

⁶ Curso de direito civil: direitos reais. - 13. ed., rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017, pg. 370.

Constituição Federal⁷. Não seria por menos, já que a propriedade representa a economia de mercado e a livre iniciativa.

Na proteção do direito fundamental de propriedade, o Registro de Imóveis auxilia no exercício pleno dos seus poderes ao fornecer segurança social nos negócios imobiliários. Isso é possível pelo fato de o sistema registral ter o poder de exteriorizar para toda a coletividade os negócios imobiliários instrumentalizados nos títulos que ingressam no fôlio real. Aliás, a definição dominante do direito de propriedade, tanto na Economia como em Direito, é de um conjunto de direitos sobre um recurso que o dono está livre para exercer e cujo exercício é protegido contra interferência por outros agentes⁸.

Assim, o proprietário necessita de segurança jurídica para exercer plenamente seus direitos de usar, fluir e dispor do seu imóvel, bem como excluir terceiros de turbarem o seu exercício pleno. São esses poderes que compõem a estrutura da propriedade e garantem o funcionamento do mercado e a operabilidade da ordem econômica. Se somente o proprietário pode alienar ou dar em garantia o seu imóvel, é de suma importância que seu nome possa ser de conhecimento de todos, para que não se tenha dúvidas de com quem contratar.

O desenvolvimento econômico e social é promovido pela função social da propriedade. Esta se aloja nos próprios poderes do proprietário, pautada, segundo lição de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald⁹, no estímulo a implementação de medidas hábeis a impulsionar a exploração racional do bem, com a finalidade de satisfazer os seus anseios econômicos sem aviltar as demandas coletivas.

“Em termos concretos, haverá função social da propriedade quando o Estado delimitar marcos regulatórios institucionais que tutelem a livre iniciativa, legitimando-a ao mesmo tempo. Quando uma atividade econômica concede, simultaneamente, retorno individual em termos de rendimentos e retorno social, pelos ganhos coletivos da atividade particular, a função social será alcançada. O ordenamento jurídico viabilizará o empreendedorismo, que por sua vez justificará benefícios coletivos”¹⁰.

⁷ em seu artigo 170, inciso II.

⁸ MUELLER, Bernardo; SZTAJN, Rachel; ZVLBERSZTAJN, Décio. Economia dos direitos de propriedade: Direito e economia. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005, pg. 91.

⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. - 13. ed., rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017, pg. 315.

¹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. - 13. ed., rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017, pg. 314.

Como bem sustentado pelo registrador e doutrinador Leonardo Brandelli¹¹, “diante da dignidade da pessoa, deve o direito reconhecer a importância que tem o direito de propriedade para o ser humano, para o seu desenvolvimento. A pessoa que tem seu direito de propriedade protegido devidamente pelo Estado tem a possibilidade de trabalhar, produzir riquezas, ter relações sadias em sociedade e em família”. Continua o jurista exemplificando que “o desenvolvimento cultural do ser humano, o qual não seria possível, nos moldes que conhecemos, sem a adequada tutela à propriedade, já que, como facilmente se percebe, a casa, a escola, a universidade e a biblioteca estão ancoradas sobre um direito de propriedade”. De modo sucinto, é dizer, não é possível o desenvolvimento de uma sociedade, sem a proteção adequada ao direito de propriedade.

A incerteza sobre o direito de propriedade contribui para graves problemas sociais e econômicos. Por outro lado, quando esse direito é respeitado, a gestão e a proteção de imóveis podem ser aperfeiçoadas, o que proporciona novas oportunidades econômicas e desenvolvimento pleno dos mercados. Como exemplo, temos o ranking *Doing Business*, relatório elaborado pelo Banco Mundial que afere a facilidade de negociações em 190 países. Tal aferição é realizada de acordo com dez indicadores, incluindo o registro de propriedade. Em uma ordem social pautada pela circulação de bens, países que apresentam dúvidas quanto a atribuição jurídica de titularidades dos bens imóveis se mostram inviáveis a receber empreendedores e investidores do mercado imobiliário, pois a segurança jurídica é esmaecida.

Apesar de o Brasil se encontrar em posição desconfortável no ranking do *Doing Business* em comparação com o grupo de países emergentes, o Brasil melhorou quanto ao indicador *registro de propriedade*, o que mostra uma crescente evolução. Contudo são milhões de brasileiros que estão à margem do sistema de reconhecimento legal de titularidades. Seus títulos informais são incapazes de proporcionar concessão de crédito, o que não se passa apenas no núcleo miserável da população, mas também em empreendimentos de alto valor que se encontram irregulares com os órgãos competentes. De fato, a sociedade brasileira ainda é regida pelo mal costume dos “contratos de gaveta”, confiando negócios imobiliários a meros instrumentos particulares muitas vezes à margem do mínimo legal.

Com efeito, os países que prezam a propriedade apresentam crescimento econômico. Em qualquer sociedade que incentive a proteção desse direito fundamental atrairá o

¹¹ BRANDELLI, Leonardo. Teoria geral do direito notarial. - 4. ed. - São Paulo: Saraiva, 2011, pg. 197.

empreendedorismo, havendo expansão do mercado e circulação de riquezas. É nesse contexto que entra o Registro de Imóveis, que garante o direito de propriedade ao conferir titularidade aos proprietários de imóveis devidamente registrados no seu acervo, propiciando a circulação de bens, possibilidade de conversão em dinheiro, concessão de crédito, financiamentos e distribuição de riquezas. Em outras palavras, o Registro Imobiliário fomenta o crédito territorial, já que seu sistema de proteção ao direito de propriedade possibilita confiabilidade nas garantias imobiliárias.

Para este fim, o sistema registral brasileiro vai paulatinamente evoluindo, se adaptando às novas demandas da sociedade, como as associadas ao advento de novas tecnologias e aos novos fatos sociais que repercutem na instituição registral. Passou por profundas transformações ao adotar o regime matricial com a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), que fez cessar a insegurança decorrente do regime de inscrição¹², o que demonstra uma tendência evolutiva na conferência de maior credibilidade ao controle jurídico da propriedade imobiliária.

O eixo do registro imobiliário é o imóvel, que necessariamente tem que ser visto como coisa certa e individualizada¹³. Com o atual sistema registral nacional, que tem como base o sistema do fôlio real, cada imóvel tem uma matrícula, na qual são lançados em ordem cronológica todos os atos a ele relativos. A existência de uma única matrícula para cada imóvel, garante maior segurança e eficácia no tráfego imobiliário na medida em que toda a história jurídica, individualizada, do imóvel se encontra em um único fôlio.

Ao exercer a função de individualizar cada imóvel e tornar a informação pública, o Registro de Imóveis exerce um papel central na eficácia e estabilidade dos contratos, servindo à boa-fé dos negócios jurídicos, mitigando os riscos e os custos de transação e, conseqüentemente, contribui na criação e circulação da riqueza, no progresso econômico, na prevenção de conflitos e na paz social. É dizer, o direito de propriedade deve ser reconhecido e assegurado juridicamente para que seja objeto da economia de mercado e da geração de riquezas.

¹² MANDADO DE SEGURANÇA nº 148.655-0/9-0. Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Min. Rel. Renato Nalini, j., 01 de agosto de 2007.

¹³ Apelação Cível nº 412.145.4/5-00. Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Rel. Des. Francisco Loureiro, j., 08 de junho de 2006.

3 A SEGURANÇA REGISTRAL NO ALCANCE DA PROPRIEDADE

Para fixar o direito nos negócios imobiliários, que iniciam com a vontade de contratar das partes, o Estado estabeleceu um sistema de publicidade registral e delegou ao registrador de imóveis o encargo de qualificar juridicamente as transações imobiliárias.

No sistema registral nacional os contratos produzem apenas efeitos obrigacionais. Para uma transação imobiliária eficaz não basta o livre estabelecimento das relações particulares. O contrato é apenas o primeiro passo para garantir a circulação jurídica de bens, que instrumentaliza a vontade das partes.

O Registro de Imóveis não é um depósito de contratos imobiliários. O direito de propriedade traz consigo uma noção profunda de obrigação e compromisso entre as partes e entre estas e a coletividade, que não poderiam ficar à mercê da pura vontade dos contratantes. Assim, os títulos passam pela qualificação registral para, posteriormente, salvo a existência de vícios insanáveis, ser registrado e produzir seus efeitos jurídicos. Funciona, assim, o Registro de Imóveis, como uma verdadeira barreira de contenção de abusos advindos de negócios imobiliários¹⁴.

Não poderia ser de outra forma. Se o Registro de Imóveis visa garantir a segurança jurídica e a eficácia dos atos, uma qualificação mais rigorosa dos títulos se mostra necessária. A qualificação dos títulos pelo Oficial de Registro de Imóveis é que permite o sistema registral preservar a publicidade e cognoscibilidade das situações dos imóveis que ingressam no fôlio real. É o seu crivo legal que impede fraudes e confere proteção e segurança aos negócios.

A possibilidade de conhecer a verdadeira situação jurídica do imóvel constitui elemento essencial à confiança no estabelecimento de relações. Nesse contexto, o Registro de Imóveis é a instituição com capacidade de conferir eficácia *erga omnes* nas relações negociais, que não precisam necessariamente envolver a constituição de um direito real. O nosso sistema registral, também possibilita a extensão dos direitos obrigacionais a quem não é parte do contrato, como, por exemplo, o registro de um contrato de locação imobiliária para fazer valer a cláusula de vigência. O mesmo diga-se do registro da promessa de compra e venda de imóveis,

¹⁴ LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. - 8. ed. rev., atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, pg. 47.

que não altera a relação entre as partes contratantes, mas produz de forma eficaz a oponibilidade contra terceiros, que se não fosse pelo registro ficariam à mercê de informações duvidosas que certamente induziria em erro os futuros interessados na compra do imóvel.

Os instrumentos que envolvem os direitos reais e que não são levados a registro no fôlio real não exteriorizam os efeitos da transação, vinculando tão somente os signatários contratantes ao que se obrigaram. Nas sábias palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, “não basta a liberdade contratual dos atores, pois fundamental para a transmissão da propriedade é que a ela se siga o efeito da segurança social para o adquirente na circulação de bens, no sentido de que a coisa procede do verdadeiro dono e que a mutação subjetiva de titularidade será respeitada pela coletividade¹⁵”.

De fato, o adquirente só estará seguro se não houver perturbações ao exercício dos seus direitos de proprietário. Por isso ele necessita da certeza de que aquele que lhe aliena um imóvel é o verdadeiro proprietário, além de que, lhe importa também o conhecimento de incidência de ônus ou gravames sobre o bem que impeçam a aquisição jurídica. Quanto mais rápida, confiável e barata for a informação, menores os custos da transação e mais ágil a produção de riquezas que potencialmente o imóvel possui.

Se a sociedade permitisse que apenas a vontade das partes instrumentalizada em um contrato imobiliário constituísse direito real, haveria ausência de segurança jurídica, difundindo fraudes e um completo caos imobiliário na indistinção dos direitos de posse e propriedade nos negócios jurídicos, tornando a própria propriedade um capital morto. Jamais o ordenamento jurídico poderia permitir a existência de um domínio que tivesse validade apenas entre as partes¹⁶.

Assim, a circulação de imóveis só é viável por existir um sistema registral que tutela a correta e segura transação imobiliária, prevenindo os interessados sobre a real situação do bem negociado. A obrigação imposta pelo sistema ao exigir que o título aquisitivo seja levado à registro para que se alcance a condição de proprietário do imóvel, torna possível que o acervo do sistema registral seja paulatinamente completado, havendo o Registro de Imóveis o mapa completo da sua circunscrição.

¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. - 13. ed., rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017, pg. 358.

¹⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil – Vol. IV. - Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, pg. 121.

Com o registro do título aquisitivo, o Registro de Imóveis pode aferir presunção relativa de propriedade ao proprietário tabular, até prova em contrário. É dizer, aquele que detém sua titularidade transcrita na matrícula imobiliária tem a presunção de plenitude e exclusiva, de caráter *juris tantum*, passível de ser elidida. O Registro de Imóveis traz essa segurança para a sociedade, pois ninguém pode negar os efeitos do negócio jurídico antes da desconstituição do registro imobiliário.

A presunção *juris tantum* conferida aos atos prescritos nos títulos que ingressam no fólio real beneficia a todos os titulares de direitos reais. O proprietário por ela se beneficia pois não precisa provar a sua propriedade, bastando emitir a certidão da matrícula imobiliária, sem se valer de outro elemento probatório.

O sistema registral nacional exige a causa e o modo. A causa é ato jurídico pelo qual uma pessoa manifesta validamente a vontade de adquirir um bem (o título), que não se mostra suficiente para transferir propriedade, devendo ser complementado pela observância de um modo (forma de aquisição), que seria o registro¹⁷. É possível concluir que o Registro de Imóveis participa ativamente nas transações imobiliárias, pois é o modo (o registro) que concretiza a alienação que se iniciou com a causa (o título)¹⁸.

O registro é, então, “um ato jurídico causal, porque está sempre vinculado ao título translático originário, e somente opera a transferência da propriedade dentro das forças, e sob condição da validade formal e material do título¹⁹”. É como se o registrador, ao realizar o exame sumário de um título e aprova-lo como hábil a ingressar no fólio real, permitisse que o sistema registral contasse a história jurídica do imóvel à coletividade, que tem a confiança de pressupor como verdadeiras, pois sabe, e confia, que o sistema verificou cada parte dessa história (títulos) antes de transcrevê-las no fólio (registrar). É a preservação da história jurídica de um imóvel que consolida a tão almejada segurança jurídica.

¹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. - 13. ed., rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017, pg. 359.

¹⁸ PELUSO, Cezar (coord.). Código civil comentado. - 6. ed. - Barueri: Manole, 2012, pg. 1.245-1.246.

¹⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil – Vol. IV. - Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, pg. 123.

4 O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DA PROFILAXIA JURÍDICA

Uma sociedade evoluída e bem organizada não deve permitir o reconhecimento de direitos apenas na judicialização de demandas. Em verdade, o litígio deve ser evitado e o cumprimento voluntário do direito fomentado pelo Estado, acobertando as relações negociais imobiliárias com a devida segurança jurídica.

O Registro de Imóveis, como instituição registral, é de vital importância em uma sociedade evoluída e bem organizada. As relações negociais envolvendo direito de propriedade são frequentes, o que evidencia a importância do Registro de Imóveis para a sociedade. De fato, o sistema registral torna os direitos reais passíveis de serem conhecidos de qualquer pessoa, o que leva aos pactuantes uma negociação segura, amparada em informações juridicamente confiáveis. Essa confiabilidade proporcionada pelo sistema registral permite a certeza nos resultados pretendidos, o que faz aumentar o número de transações imobiliárias com eficácia, e a produção e circulação de riquezas.

Todo o histórico jurídico referente a imóveis é transposto em matrículas que estão à disposição da sociedade, o que torna o Registro de Imóveis um instrumento de profilaxia jurídica. Os negócios jurídicos imobiliários são complexos, sendo de suma importância o conhecimento prévio de qualquer informação que possa limitar o direito de propriedade, evitando surpresas e prejuízos aos contratantes.

“A profilaxia jurídica no âmbito registral determina a existência de um sistema que permita o impulso para o caminho correto das relações jurídicas, de maneira a evitar a lide, tornando o processo uma exceção, e não a regra, que deve ser entendida como o desenvolvimento preciso da das relações jurídicas. E este deve ser o foco principal do direito se quiser realmente cumprir seus fins de possibilitar a vida em sociedade²⁰”.

O sistema registral brasileiro permite o cumprimento do ordenamento jurídico e, conseqüente, o desenvolvimento da paz social nas relações jurídicas que envolvem bens

²⁰ BRANDELLI, Leonardo. Teoria geral do direito notarial. - 4. ed. - São Paulo: Saraiva, 2011, pg. 205.

imóveis, devendo ser visto como verdadeiro instrumento de prevenção de litígios advindos de negócios mal pactuados.

A importância do direito registral brasileiro se encontra justamente na intervenção do Estado na esfera negocial privada, protegendo o desenvolvimento regular das transações imobiliárias ao dar certeza e segurança jurídica, mitigando as chances de litígios e impulsionando a paz social.

O autor José Afonso da Silva²¹ define segurança jurídica como o “conjunto de condições que tornam possível às pessoas o conhecimento antecipado e reflexivo das consequências diretas de seus atos e de seus fatos à luz da liberdade reconhecida”. Quem melhor forneceria à sociedade esse conhecimento antecipado sobre situações imobiliárias que os Oficiais de Registro de Imóveis, na sua função publicizadora, profissionais habilitados a tratar com questões de alta indagação jurídica com extrema competência.

As relações jurídicas devem nascer, desenvolver-se e serem cumpridas de maneira voluntária, sem a instauração de lide. Nesse contexto, o Estado intervém, por meio do Registro de Imóveis, auxiliando e orientando o cumprimento correto da norma jurídica, prevenindo a lide e garantindo segurança jurídica. Essa finalidade de prevenção, que emana a profilaxia jurídica pelo sistema registral, desafoga o Poder Judiciário na medida que evita a proliferação de ações envolvendo negócios imobiliários.

Por fim, interessante ressaltar que a segurança jurídica prestada pelo Registro de Imóveis, não se delimita apenas na denominada seguridade dinâmica, que é justamente a seguridade do tráfego imobiliário, que protege os terceiros de boa-fé que se veem envolvidos na circulação da riqueza (da propriedade). O sistema registral também abarca a defesa da denominada seguridade estática, compreendida na relação entre o sujeito e uma coisa, diante das turbações ou ataque de terceiros que indevidamente se intrometem nessa relação.

Sobre o assunto, o jurista Marcelo Rodrigues²², leciona que há duas vertentes quanto a seguridade dinâmica: aqueles que contratam com o patrimônio do sujeito como garantia de seus créditos e não devem ser enganados por negócios fraudulentos, e os adquirentes de direitos,

²¹ Curso de direito constitucional Positivo. - 20. ed. - São Paulo: Malheiros Editores, 2001. p. 431.

²² RODRIGUES, Marcelo. Tratado de registros públicos e direito notarial. - 2 ed. - São Paulo: Atlas, 2016, p. 16-20

os quais não devem estar expostos à surpresa ou insegurança jurídica de que o bem ou direito que lhes é transmitido se acha gravado ou embargado.

Prosseguindo-se nas explicações do jurista, agora sob o ponto de vista da segurança estática, diz que esta encontra proteção na própria exteriorização da posse, da proibição geral de turbação da tranquilidade e a paz públicas. Contudo, o sistema registral também tem a capacidade de auxiliar na segurança estática, sobretudo nos casos em que seja necessário conhecer quem é o titular do direito de propriedade inscrito e de outros direitos, em razão do que em algumas situações sua exteriorização não fornece um dado seguro. Tal situação é fácil de ilustrar, quando se imagina avistar certa pessoa adentrando um imóvel residencial e não se sabe se tal sujeito é o proprietário do imóvel, um locatário, um mero detentor, ou mesmo um invasor, ou seja, a simples exteriorização possessória evidentemente mostra-se insuficiente na proteção da segurança dinâmica, o que justifica o surgimento da publicidade registral como meio idôneo para contribuir na segurança do tráfego.

Por meio do sistema registral, é posto ao alcance de qualquer interessado a possibilidade de tomar conhecimento da real situação jurídica do bem, sua livre disponibilidade, em nome de quem consta o direito registrado, a natureza, a extensão e amplitude desse direito, bem como a respeito dos gravames e impedimentos que sobre ele pesam. Com a simples emissão da certidão de matrícula do imóvel, evita-se prejuízos que porventura surpreenderiam o adquirente sem as informações ali contidas.

Segurança é o que se busca com a atuação do registrador de imóveis, seja no aspecto dinâmico, seja pelo viés estático. É o Registro de Imóveis que torna possível a preservação desse valor fundamental da propriedade no tráfego imobiliário, contribuindo para afiançar a paz social.

5 CONCLUSÃO

O sistema registral imobiliário exterioriza à sociedade a confiança e a segurança jurídica pretendida pelo Estado nos negócios imobiliários. É a publicidade registral funcionalizada pelo Registro de Imóveis que confere proteção ao tráfego jurídico imobiliário, induzindo a circulação de riquezas e a fluidez ao crédito e ao comércio.

A informação sobre a situação jurídica do imóvel é imprescindível para a segurança dos negócios imobiliários, e é por meio da publicidade registral que a informação a respeito dos direitos relacionados a imóveis chega aos terceiros de boa-fé. Nesse contexto de negociações imobiliárias e circulação de riquezas, há participação direta do Registro de Imóveis, tanto na fase constitutiva de direito real, quanto na própria fase obrigacional, na tratativa jurídica entre os pactuantes, quando proporciona as informações confiáveis aos contratantes para uma regular transação.

Em uma nação onde há confiabilidade nos direitos de propriedade, é garantida uma gestão imobiliária de forma organizada e pacífica, o que possibilita um tráfego imobiliário mais eficiente, gerador de retornos econômicos e sociais positivos. O Registro de Imóveis constitui e publica esse direito real, não permitindo que tal direito fundamental se torne meramente uma apropriação de imóveis, com simples respaldo na autonomia privada sem freios, o que ocasionaria mutação da propriedade em capital morto, assim como a posse é na atualidade.

Assim, para a proteção do direito de propriedade, o Estado adotou a opção de elaborar regras estáveis para impossibilitar que a liberdade contratual sem publicidade baste para a constituição de um direito real, fazendo, assim, com que os negócios imobiliários possam seguir o efeito da segurança e função social da propriedade. Na função de publicizar os direitos reais, o sistema protege o adquirente, conferindo-lhe a confiança de que o imóvel a ser adquirido procede do verdadeiro dono e não pende ônus capaz de inviabilizar o negócio, como, também, lhe confere a certeza de que a mutação da titularidade será respeitada pela coletividade.

De fato, a intervenção do Estado no direito privado por meio das instituições registras, assegura a realização normal e espontânea do direito de contratar, viabilizando o cumprimento do ordenamento jurídico voluntariamente nas relações contratuais e, por conseguinte, mitiga a ocorrência de litígios. Toda a função registral gira em prol de um sistema que reconhece e publica a titularidade além de compatibilizar a liberdade contratual do alienante com a segurança do adquirente e a confiança da sociedade.

Em outros dizeres, é o Registro de Imóveis, como guardião jurídico da propriedade privada, que permite o desenvolvimento dos negócios imobiliários da forma esperada pela sociedade, respaldando o princípio da segurança jurídica. Afinal, apenas um direito de propriedade bem definido e seguro é capaz de atrair recursos e circular riquezas, pois quanto

mais eficiente o sistema registral imobiliário, mais ampla se faz a circulação de riquezas e o crescimento econômico do país.

A tendência é que exista um sistema cada vez mais forte na segurança jurídica das negociações acerca desses bens, que são os mais valiosos do patrimônio de uma pessoa, evitando com mais eficiência e celeridade os acordos de vontades que constituem lides em potencial, denotando uma eficaz profilaxia jurídica no trato imobiliário.

Nas mais complexas relações contratuais envolvendo bens imóveis, a certeza acerca do direito de propriedade é um imperativo, fato pelo qual o ordenamento jurídico deve tutelar a busca dessa certeza. Se o direito consiste em regras de conduta que permitem a vida pacífica em sociedade, na seara dos negócios imobiliários deve o Estado dar meios permissivos e assecuratórios para mitigar os abusos que envolvem fraude e abuso de confiança. Para alcançar tal finalidade, o Registro de Imóveis oportuniza a sociedade ter acesso ao histórico jurídico dos imóveis. Deixar a sociedade a par de todo o movimento histórico imobiliário é o que faz um sistema de publicidade eficaz, que auxilia na circulação natural dos bens.

O sistema registral imobiliário produz a tão almejada segurança jurídica do tráfego imobiliário. Através da publicidade funcionalizada pelo Registro de Imóveis, a sociedade se beneficia da maior certeza sobre a situação jurídica de imóveis que se pode obter com recursos atuais, auxiliando no desenvolvimento do mercado imobiliário.

Por fim, ressaltasse que nosso ordenamento jurídico definiu o direito de propriedade e estabeleceu, por meio do Registro de Imóveis, um eficiente sistema para tutela-lo. Uma instituição propulsora da função econômica e social da propriedade que tem o poder de conferir certeza e segurança jurídica aos direitos reais e, conseqüentemente, aos negócios imobiliários, possibilitando o desenvolvimento econômico por meio da circulação de bens, e o desenvolvimento social, ao proporcionar o fomento a dignidade humana na segurança dos negócios privados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Apelação Cível nº 412.145.4/5-00. Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Rel. Des. Francisco Loureiro, j., 08 de junho de 2006.

BRANDELLI, Leonardo. Teoria geral do direito notarial. - 4. ed. - São Paulo: Saraiva, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. - 13. ed., rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. - 8. ed. rev., atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

MANDADO DE SEGURANÇA nº 148.655-0/9-0. Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Min. Rel. Renato Nalini, j., 01 de agosto de 2007.

MUELLER, Bernardo; SZTAJN, Rachel; ZYLBERSZTAJN, Décio. Economia dos direitos de propriedade: Direito e economia. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

PALOMINO, Jose Gonzalez. Instituciones de derecho notarial. Madrid: Reus, 1948.

PELUSO, Cezar (coord.). Código civil comentado. - 6. ed. - Barueri: Manole, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil – Vol. IV. - Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RODRIGUES, Marcelo. Tratado de registros públicos e direito notarial. - 2 ed. - São Paulo: Atlas, 2016.

REIS, Mario G. Síntese Política Econômica Social. São Paulo: Ed. Propac, 1965.

SILVA, José Afonso. Curso de direito constitucional Positivo. - 20. ed. - São Paulo: Malheiros Editores, 2001.