

A CONCRETIZAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA: a função Socioeconômica do Registro de Imóveis

RESUMO

Este artigo tem como finalidade fazer uma breve análise sobre o serviço imobiliário brasileiro, apontando suas características e demonstrando sua função social e econômica para com a sociedade. Desta forma, primeiramente é feita uma análise sobre a evolução histórica do Registro de Imóveis, apresentando ainda sua definição, alguns de seus princípios e uma demonstração da prática do Registro de Imóveis na atualidade. Feita a devida análise introdutória, partimos para uma análise mais específica sobre a função social e econômica, dispondo um pouco sobre a necessidade do procedimento para garantir a segurança jurídica, reconhecendo o papel importantíssimo do Registro de Imóveis em meio a sociedade e ao mesmo tempo perante a economia do país e ao mercado imobiliário. Para a elaboração do artigo foram utilizados algumas doutrinas, internet, normas legais, além do conhecimento próprio adquirido.

Palavras-chave: Direito Imobiliário. Direito de Propriedade. Registro de Imóveis. Princípios Registrais. Segurança Jurídica.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. O SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO	4
2.1 DA BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	4
2.2 DA DEFINIÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	6
2.3 DOS PRINCÍPIOS NORTEADORES DO SERVIÇO REGISTRAL	7
2.3.1 Princípio da Unitariedade Matricial	7
2.3.2 Princípio da Territorialidade	8
2.3.3 Princípio da Continuidade	8
2.3.4 Princípio da Especialidade	8
2.3.5 Princípio da Prioridade	9
2.3.6 Princípio da Disponibilidade	9
2.3.7 Princípio da Concentração	10
2.3.8 Princípio da Publicidade	10
2.3.9 Princípio da Segurança Jurídica	11
2.4 BREVE PRÁTICA DO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO	11
3. A CONCRETIZAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA COMO FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	12
4. CONCLUSÃO	14
REFERÊNCIAS	16

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo tem por objeto o breve estudo sobre o Serviço Registral Imobiliário no Brasil e expor a importância da segurança jurídica para a credibilidade do Registro de Imóveis frente a sociedade.

O serviço registral imobiliário possui amparo legal, dentre outros diplomas, na Lei de Registros Públicos. Sendo atualmente imprescindível para a garantia do direito de propriedade, assegurando a publicidade, disponibilidade dos direitos reais, e, claro, segurança jurídica, o serviço registral imobiliário evoluiu bastante desde o regime possessório caracterizado pela carta das sesmarias.

A partir desta evolução histórica e da definição demonstrada por alguns doutrinadores, é possível verificar que o Registro de Imóveis possui extrema relevância na sociedade, mas por muitas vezes esta relevância é questionada, ou melhor, ignorada por muitos.

O Brasil hoje é rodeado por imóveis irregulares, contratos de gaveta, garantias infundadas e contratos verbais sem o menor indício de segurança. Mas a irregularidade permanece por dois motivos. Primeiro, muitos acham a regularidade inalcançável e onerosa. O segundo motivo é o desconhecimento do que realmente é segurança jurídica.

Sim, talvez a regularização dos imóveis atualmente não seja uma coisa fácil, muito menos barata. Mas com certeza é o melhor caminho para se atingir uma segurança jurídica plena.

A segurança jurídica está além do direito de propriedade objetivado em uma matrícula. A verdadeira segurança jurídica está em saber que se um dia aquele proprietário precisar de um crédito ele terá um imóvel regularizado para suprir sua necessidade e garantir esta dívida.

Cabe à melhores políticas urbanas a inserção destes imóveis e seus possuidores no âmbito da regularidade registral e no mercado imobiliário e creditício. Cabe ao Registro de Imóveis, por meio de uma análise documental mais qualificada, por meio da sua credibilidade e da segurança jurídica imposta aos seus atos, conseguir a confiança dos proprietários para que esta regularização seja efetivada.

Diante do exposto, podemos ver a seguir, de forma mais abrangente, o papel do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico e no âmbito social.

2. O SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

O Serviço Registral é uma atividade imprescindível para a garantia do direito de propriedade, sendo norteadada de princípios que asseguram a publicidade e a disponibilidade dos atos concernentes aos direitos reais.

Tendo uma origem mais concentrada em títulos possessórios e transmissões por meio de tradição, o “registro imobiliário” não era nada parecido com o que é disposto atualmente. A ausência de publicidade e de segurança jurídica contribuíram para uma desordem no setor imobiliário e, de certa forma, também este foi o fator contributivo para que houvesse uma evolução gradativa no sistema registral

Atualmente, o serviço registral imobiliário brasileiro é um dos mais seguros do mundo, garantindo de forma efetiva o direito de propriedade, e, seguindo a mesma linha de reconhecimento, a Serventia de Registro de Imóveis é uma das instituições mais confiáveis no âmbito nacional.

2.1 DA BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Assim que o Brasil foi descoberto, o Rei de Portugal adquiriu de forma originária o título de posse, dividindo o território em capitânicas hereditárias. Estas capitânicas eram governadas por donatários que cediam os seus direitos possessórios por meio de carta das sesmarias.

Estas doações feitas primeiro pelos donatários das capitânicas, depois pelos capitães gerais e, ainda, pela Coroa de Portugal, começou a delimitar de forma desorganizada o domínio público e o domínio privado.¹

O regime das sesmarias durou apenas até a independência do Brasil, mas somente cerca de 30 anos após a independência, tivemos uma mudança considerável no direito possessório aplicado à época.

A situação desordenada, sem um órgão centralizador, causou inúmeras incertezas sobre o direito de posse sobre algumas terras. As transmissões eram concretizadas por meio

¹ CARVALHO, Afranio de. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

de tradição, sendo precedida por títulos precários e somente obrigacionais, sem a garantia real que conhecemos hoje.

Talvez o primeiro órgão centralizador seja o Registro do Vigário. De acordo com um Regulamento publicado à época, todas os títulos possessórios deveriam ser “registrados” no livro da Paróquia Católica.

Apesar de ser um passo importante para uma possível organização, a situação caótica não mudou muito, afinal, o Registro do Vigário era apenas um controle de posse. Com a falta de eficácia da Lei Orçamentária nº 317, que criou o Registro de Hipotecas, mas não se preocupou com requisitos como a especialidade e publicidade, acabou sendo a Lei 1.237, que criou o Registro Geral, o verdadeiro antecedente do Registro de Imóveis.²

A Lei 1.237, criou o Registro Geral trazendo alguns elementos que conhecemos hoje e principalmente adotou a transcrição como um modo de transferência de direitos reais, mas ainda não fazia prova do domínio.

O Código Civil de 1916 substituiu a denominação Registro Geral por Registro de Imóveis, e trouxe a transcrição como uma presunção de domínio, sendo admitida prova em contrário.³

Em 1973, foi publicada a Lei 6.015, que concentrou e normatizou todos os princípios basilares ao Registro de Imóveis. Além disso, trouxe a figura da matrícula como um instrumento primordial para a perfeita individualização e identificação do imóvel, sendo possível ser feita qualquer alteração na situação do imóvel por meio de averbações.

Para concretizar a importância do Registro de Imóveis e da própria Lei de Registros Públicos, o Código Civil de 2002, destacou tal importância em alguns dos seus artigos. No art. 1.227, por exemplo, traz a obrigatoriedade do registro a fim de constituir direitos reais sobre bens imóveis. Na mesma linha, o §1º do art. 1.245, dispõe que será considerado dono aquele que estiver expresso na matrícula, enquanto não for registrado o título em que o mesmo seja o alienante.⁴

² DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 16.

³ CARVALHO, Afranio de. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 08.

⁴ BRASIL, Lei n. 10.406, de 10 de jan. de 2002. Institui o Código Civil, Brasília, DF, jan 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em 22.07.2018.

2.2 DA DEFINIÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

De uma origem possessória por meio do regime das sesmarias à uma organização indispensável para a garantia do direito de propriedade, o Registro de Imóveis evoluiu de forma contínua, acompanhando a sociedade e, por muitas vezes, dando um passo à frente interpretando o texto legal de forma coerente, atribuindo primazia à vontade sob a forma, sem ofender a própria lei ou a segurança jurídica.

Diante da evidente evolução histórica, o Registro de Imóveis recebeu algumas definições, em sua maioria doutrinárias, já que as leis pouco conceituaram de forma clara. Ainda assim, é possível verificar em alguns diplomas legais uma construção ideológica sobre o que vem a ser o Registro de Imóveis.

A Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) não definiu ou conceituou o Registro de Imóveis, apenas trouxe para a sua alçada os serviços concernentes aos Registros Públicos.

Já a Lei 8.935/94 (Lei dos Cartórios), na função de regulamentar o art. 236 da Constituição Federal, nos artigos 1º e 3º, dispõe sobre o Registro de Imóveis, como uma atividade a ser exercida pelo Oficial, garantindo a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos ali praticados.⁵

Por óbvio, seguindo o entendimento da Lei supracitada, em Minas Gerais, o Provimento 260/2013, popularmente conhecido como Código de Normas, preconiza em seu art. 620, a mesma ideia de garantia, segurança e eficácia dos atos jurídicos.⁶

Contudo, conforme dito anteriormente, a definição do Registro de Imóveis foi disseminada por meio doutrinário.

Antônio Moura Borges, traz em sua obra “O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro” um conceito terminológico de “Registro”, vejamos:

Esta terminologia vem do Latim da palavra *Regestus*, que significa copiado, trasladado, o que na modernidade do nosso léxico é entendido como cópia ou assento de documento em livro próprio, para ser conservado e dar publicidade para conhecimento de qualquer interessado, ou seja, para constar ad perpetuam rei memoriam.⁷

⁵ BRASIL, Lei n. 8.835, de 18 de nov. de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos Cartórios), Brasília, DF, nov 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em 22.07.2018.

⁶ MINAS GERAIS, Provimento 260, de 30 de out. de 2013, Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>. Acesso em 22.07.2018.

⁷ BORGES, Antônio Moura. O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro. São Paulo: CL Edijur, 2007. p. 116

In suma, esta tradução terminológica traz o Registro como um simples ato de copiar, trasladar um documento em um livro público para o óbvio fim de dar publicidade. No entanto, sabemos que o ato de registro é bem mais complexo que apenas trasladar um documento. Maria Helena Diniz, por exemplo, traz um conceito um pouco mais robusto, se não vejamos:

O registro imobiliário seria o poder legal de agentes do ofício público para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição ou de aquisição.⁸

Não obstante o grau de conhecimento dos doutrinadores citados, pelo contrário, utilizando os mesmos como base, podemos definir e conceituar o Serviço Registral como uma atividade imprescindível para a garantia do direito de propriedade, sendo norteada de princípios que asseguram a publicidade e a disponibilidade dos atos concernentes aos direitos reais.

2.3 DOS PRINCÍPIOS NORTEADORES DO SERVIÇO REGISTRAL

A atividade registral possui vários princípios que a norteiam e definem diretrizes para uma adequada compreensão de sua estrutura. Os princípios possuem a função de estabelecer um sentido lógico e harmonioso ao sistema, determinando o sentido das regras e se tornando bases de interpretação para uma instrução normativa própria.

No âmbito do serviço registral é possível verificar alguns princípios que são tratados como basilares para o exercício pleno e efetivo. Dentre eles estão, por exemplo, os princípios da continuidade e da concentração, que garantem maior segurança jurídica aos atos praticados.

2.3.1 Princípio da Unitariedade Matricial

⁸ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registro de Imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 11.

Este princípio basicamente preconiza que cada imóvel terá matrícula própria, sendo obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da Lei 6.015/73, é o que dispõe o próprio texto legal.

Assim, não é possível e é terminantemente vedada a abertura de matrícula envolvendo dois ou mais imóveis, na vigência da Lei de Registros Públicos.

2.3.2 Princípio da Territorialidade

O Princípio da Territorialidade define um limite territorial para o exercício da atividade registral. O art. 169 da Lei de Registros Públicos traz que o registro deverá ser realizado na serventia imobiliária da circunscrição territorial a que pertencer o imóvel, tendo algumas exceções expressas no mesmo artigo.⁹

Basicamente este princípio limita a atuação do Oficial de Registro sob pena de os atos praticados fora de sua área limítrofe serem considerados nulos.

2.3.3 Princípio da Continuidade

Este princípio visa dar um sentido lógico e coerente aos atos registrais e as averbações feitas à margem da matrícula imobiliária. O artigo 195 da Lei 6.015/73, por exemplo, determina que se o imóvel não estiver registrado em nome do vendedor, o oficial deverá exigir o registro do título anterior, para manter a continuidade do registro.¹⁰

Diante do exposto, o princípio da continuidade visa impedir o lançamento de registros, e até mesmo averbações, sem que haja atos anteriores que lhe dê suporte formal, garantindo assim, segurança jurídica e coerência registral.

2.3.4 Princípio da Especialidade

⁹ BRASIL, Lei n. 6.015, de 31 de dez. de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em 22.07.2018.

¹⁰ BRASIL, Lei n. 6.015, de 31 de dez. de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em 22.07.2018.

O Princípio da Especialidade se subdivide em duas principais modalidades, que são primordiais para uma perfeita identificação dos sujeitos e objetos.

O Princípio da Especialidade Objetiva exige a perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos títulos apresentados a registro. Este princípio dispõe sobre a situação jurídica do imóvel, expressando suas características, confrontações, áreas, logradouros e demais informações que a lei exigir.

Já o Princípio da Especialidade Subjetiva exige a perfeita qualificação dos sujeitos constantes das matrículas ou dos títulos, assegurando assim o direito de propriedade ao seu real detentor.¹¹

Existem doutrinadores que estipulam mais uma modalidade deste princípio, sendo a especialidade do fato jurídico. Esta modalidade traz a necessidade de exprimir a natureza, condições, valor econômico além de ser titulado em uma das classificações expressas no art. 167, I da Lei 6.015/73. Apesar de alguns doutrinadores trazerem esta modalidade em suas obras, apenas as especialidades objetiva e subjetiva ganharam amplitude registral tendo em vista sua maior relevância.

2.3.5 Princípio da Prioridade

No âmbito deste princípio o primeiro apresentante a prenotar o título apresentado terá preferência de seu direito ao apresentante posterior, quando estes títulos forem contraditórios. A Lei de Registros Públicos traz em seu art. 182 que todos os títulos tomarão no protocolo um número de ordem, assegurando assim o direito à preferência.¹²

2.3.6 Princípio da Disponibilidade

Ninguém poderá transferir mais direitos do que os constantes da matrícula, é o que dispõe este princípio compreendendo qualquer tipo de disponibilidade, sejam elas físicas ou jurídicas.

¹¹ MINAS GERAIS, Provimento 260, de 30 de out. de 2013, Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>. Acesso em 22.07.2018.

¹² BRASIL, Lei n. 6.015, de 31 de dez. de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em 22.07.2018.

Este princípio é um dos pilares da segurança jurídica, garantindo que ninguém disponha mais do que pode. Do mesmo modo que este princípio se aplica a parte subjetiva, também se aplica a parte objetiva. Desta forma, por meio deste princípio, vemos a necessidade de termos uma descrição georreferenciada do imóvel, para garantir que o objeto transferido seja o real disponível.¹³

2.3.7 Princípio da Concentração

Com base neste princípio, todas e quaisquer ocorrências que tenham relevância ao objeto da matrícula ou à suas partes poderão ser averbados para que haja publicidade, garantindo assim os interesses das próprias partes e de terceiros.

A concentração de todas as informações relevantes ao imóvel e às partes na matrícula demonstram a real situação de disponibilidade daquele objeto, e garante de forma mais segura a concretização do negócio jurídico.¹⁴

2.3.8 Princípio da Publicidade

O Princípio da Publicidade assegura o conhecimento de todos garantindo sua oponibilidade contra terceiros. Apesar de não ter efeitos *erga omnes* é característica e função do Registro de Imóveis dar publicidade de seus atos para maior segurança jurídica dos atos jurídicos realizados em sociedade.¹⁵

O evidente exemplo material deste princípio é a emissão de certidões a qualquer solicitante, seja ele interessado direto ou não.

Existem vários outros princípios relacionados ao sistema registral imobiliário, mas todos estão direcionados e determinados a garantir um só fato: segurança jurídica. Esta segurança é necessária e esperada nas relações jurídicas realizadas em sociedade, e é em prol

¹³ MINAS GERAIS, Provimento 260, de 30 de out. de 2013, Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>. Acesso em 22.07.2018.

¹⁴ MINAS GERAIS, Provimento 260, de 30 de out. de 2013, Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>. Acesso em 22.07.2018.

¹⁵ MINAS GERAIS, Provimento 260, de 30 de out. de 2013, Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>. Acesso em 22.07.2018.

desta segurança que as serventias cartorárias cumprem as formalidades exigidas em lei e exercem sua função social e econômica.

2.3.9 Princípio da Segurança Jurídica

Conforme introduzido anteriormente, os princípios possuem a função de estabelecer um sentido lógico e harmonioso ao sistema, determinando o sentido das regras e se tornando bases de interpretação para uma instrução normativa própria.

Partindo desta função principiológica é lógico dispor que o princípio da segurança jurídica seja o princípio mais importante dentre aqueles que norteiam o sistema cartorário. Afinal, todos os princípios do sistema registral tem como principal objetivo garantir aos atos registrários absoluta segurança.

Assim podemos dizer que todos os demais princípios se destinam a garantir a aplicação subjetiva e objetiva de apenas um, o princípio da segurança jurídica, que nada mais é conferir estabilidade às relações jurídicas e confiança no ato notarial ou registral, conforme preconiza o art. 5º, IV, do Provimento 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.¹⁶

2.4 BREVE PRÁTICA DO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

O Registro de Imóveis é o instituto essencial na garantia do direito de propriedade e a principal atividade no âmbito da concretização e exteriorização da segurança jurídica. O Oficial a quem foi delegado o exercício da atividade registral deverá por meio de seus atos garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos negócios jurídicos que envolvem transações imobiliárias.

A atividade registral exercida pelo Oficial deverá ser norteada por princípios normativos, obedecendo os requisitos legais e, acima de tudo, garantir a segurança jurídica do direito real ora defendido.

Assim, o Oficial ou colaborador por ele selecionado deverá analisar o título apresentado a registro de modo sistemático, a fim de reduzir toda e qualquer irregularidade.

¹⁶ MINAS GERAIS, Provimento 260, de 30 de out. de 2013, Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>. Acesso em 22.07.2018.

Caso o título esteja hábil para registro será formulado o ato e então efetivado o registro após trasladado em ficha de matrícula que tenha por objeto o imóvel em questão.

Se, após análise, forem encontradas irregularidades, será formulada nota de exigência expondo todas as carências do título a fim de que o interessado possa providenciar as correções necessárias. Caso a parte interessada não concorde com a nota de exigência formulada, poderá proceder o protocolo à suscitação de dúvida, onde o Juiz responsável pela Vara de Registros Públicos irá decidir se o título deverá ou não ser registrado.

Como foi possível verificar o serviço registral segue um sistema devidamente ordenado para que o máximo de segurança jurídica possa ser alcançada, não se tratando de mera burocracia e sim de um sistema preventivo, garantindo direitos, evitando problemas e desafogando de modo antecipado o poder judiciário.

3. A CONCRETIZAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA COMO FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Depois de brevemente analisarmos a evolução histórica, bem como a prática do serviço registral imobiliário, é possível conferir ao Registro de Imóveis a função de garantidor do direito de propriedade. Contudo, podemos ir além. Podemos dizer que a função social e econômica do Registro de Imóveis está justamente na concretização da segurança jurídica disposta em seus atos.

Atualmente, a publicidade e a segurança empregadas pelos registradores em seus atos na formalização da propriedade não trazem somente proteção aos proprietários e terceiros interessados, mas também faz cumprir a função social da propriedade em si.¹⁷

A função social da propriedade está ligada inicialmente a posse. É verdade que o exercício da posse seja para moradia, prestação de serviço ou comércio é um forte indício que a função social da propriedade está sendo respeitada. Por outro lado, a real função social da propriedade vai além da posse.

A posse é uma das vertentes da função social da propriedade, mas para a efetivação da mesma é preciso que se tenha a propriedade formal. Além do exercício da posse é necessário ter o registro formal da propriedade para que se cumpra a função social da mesma forma

¹⁷ BRANDELLI, Leonardo. A Função Econômica e Social do Registro de Imóveis Diante do Fenômeno da Despatrimonialização do Direito Civil. Disponível em: <<http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf>> Acesso em: 11 ago. 2018.

efetiva. É preciso trazer os imóveis irregulares e seus possuidores para o âmbito do sistema registral e, ao mesmo tempo, para dentro do mercado imobiliário e creditício.

Seja analisando os registros imobiliários ou ao caminhar pelas ruas é bem comum identificarmos imóveis que estão à margem da formalidade. Normalmente são imóveis visivelmente precários, sem estrutura adequada. São imóveis que estão fora do sistema registral, sem matrícula individualizada, sem a titulação necessária, e por óbvio sem impostos e tributos cobrados. Estes imóveis estão à margem da regularidade, bem como do mercado imobiliário formal, o que gera uma economia paralela, informal e desvalorizada, influenciando diretamente e negativamente no país.

Por meio deste mercado informal estes imóveis são transferidos por contratos de gaveta ou muitas das vezes contratos verbais, negociados por valores irrealis e sem a devida tributação. Uma economia paralela ao mercado imobiliário formal gera inúmeros prejuízos aos cofres públicos e uma desvalorização da economia padrão.

A informalidade ou o registro precário do imóvel, impede que seus proprietários utilizem o mesmo para conseguir crédito, o que por sua vez poderia ser utilizado para reforma do próprio imóvel ou para aquisição de outro imóvel residencial ou até mesmo comercial. Qualquer empecilho que afete diretamente a disponibilidade plena do imóvel afeta também a função social da propriedade.

Por isso é necessário uma política urbana adequada, normatizada, atual e eficaz para que se efetive a função social da propriedade.¹⁸

A Regularização Fundiária é a principal ferramenta legal para se alcançar a plenitude da função social da propriedade. Ao analisarmos a recente Lei 13.465/2017 é possível verificar no art. 10, dentre os objetivos da Reurb, o objetivo de promover garantir a efetivação da função social da propriedade. Para efeitos legais, a Reurb cumpre o seu objetivo de efetivar a função social da propriedade no ato do registro da Certidão de Regularização Fundiária no Registro de Imóveis ora competente.¹⁹

¹⁸ BRANDELLI, Leonardo. A Função Econômica e Social do Registro de Imóveis Diante do Fenômeno da Despatrimonialização do Direito Civil. Disponível em: <<http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf>> Acesso em: 11 ago. 2018.

¹⁹ BRASIL, Lei n. 13.465, de 11 de jul. de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, e dá outras providências. Brasília, DF, jul 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em 16.08.2018.

A propriedade é essencial para o desenvolvimento socioeconômico e o Registro de Imóveis é indispensável para a garantia do direito de propriedade e da segurança jurídica. Quanto maior a organização, eficiência e segurança empregada pelo serviço registral imobiliário, maior será a confiança e interesse dos proprietários para regularizar o imóvel a fim de inseri-lo no mercado imobiliário, e assim, contribuir ativamente para o desenvolvimento econômico.²⁰

O Registro de Imóveis, portanto, tem um papel importantíssimo na materialização da função social e econômica da propriedade, o papel de integrar as pessoas ao sistema formal, fazendo uma análise pormenorizada da documentação, garantindo a segurança jurídica do ato e dando a sua devida publicidade.

Ao garantir a segurança jurídica e publicidade dos atos, evitando conflito de interesses, protegendo direitos reais imobiliários, tornando-os aptos a circular juridicamente e economicamente, o Registro de Imóveis cumpre a sua função social.

Da mesma forma, o Registro de Imóveis cumpre sua função econômica, sendo essencial na garantia do direito de propriedade, sendo fiscalizador no recolhimento de impostos inerentes aos atos praticados, sendo membro importantíssimo e indispensável no ingresso do bem imóvel e de seus titulares no mercado imobiliário.

Segurança Jurídica. Parece óbvio, mas a efetivação deste princípio é justamente o que torna o Registro de Imóveis indispensável para a garantia do direito de propriedade. É justamente por meio deste princípio que o serviço registral imobiliário exerce sua função socioeconômica.

4. CONCLUSÃO

O Registro de Imóveis evoluiu muito desde o regime das sesmarias até os dias de hoje. Durante todo o caminho evolutivo percorrido se buscou a segurança. Não uma segurança palpável pelo detentor proprietário, como os títulos possessórios, mas uma segurança visível e oponível a todos. Uma segurança jurídica pública, explícita e plenamente confiável.

²⁰ BRANDELLI, Leonardo. A Função Econômica e Social do Registro de Imóveis Diante do Fenômeno da Despatrimonialização do Direito Civil. Disponível em: <<http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf>> Acesso em: 11 ago. 2018.

É possível dizer que temos hoje uma segurança jurídica concreta, ou melhor, concretizada. Mas não podemos dizer que o seu status evolutivo chegou ao seu ápice, pelo contrário, evolução é um caminho a ser seguido e não um objetivo a ser alcançado.

Hoje o desafio é garantir esta mesma segurança jurídica, mas por outros caminhos, por meios mais acessíveis, ou seja, por meios eletrônico. O futuro é sem papel, sem impressão, e cabe o sistema cartorário evoluir juntamente com a sociedade e garantir que as escrituras e os registros sejam feitos por meios eletrônicos.

Sim é possível, já existem sistemas como o Portal Escritura Simples que possibilita todo o procedimento escriturário *via internet*, devendo as partes comparecerem ao cartório uma única vez. Da mesma forma já existe a Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Estado de Minas Gerais, que permite ao usuário que possui certificação digital solicitar o registro ou averbação de títulos em qualquer Registro de Imóveis em Minas Gerais.

Diante do exposto, é possível garantir que o Registro de Imóveis exerce sua função social e econômica por meio da segurança jurídica imposta ao seus atos registraes.

REFERÊNCIAS

BORGES, Antônio Moura. O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro. São Paulo: CL Edijur, 2007.

BRANDELLI, Leonardo. A Função Econômica e Social do Registro de Imóveis Diante do Fenômeno da Despatrimonialização do Direito Civil. Disponível em: <<http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf>> Acesso em: 11 ago. 2018.

BRASIL, Lei n. 6.015, de 31 de dez. de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em 22.07.2018.

BRASIL, Lei n. 8.835, de 18 de nov. de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos Cartórios), Brasília, DF, nov 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em 22.07.2018.

BRASIL, Lei n. 10.406, de 10 de jan. de 2002. Institui o Código Civil, Brasília, DF, jan 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em 22.07.2018.

BRASIL, Lei n. 13.465, de 11 de jul. de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, e dá outras providências. Brasília, DF, jul 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em 16.08.2018.

CARVALHO, Afranio de. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 1992.

MINAS GERAIS, Provimento 260, de 30 de out. de 2013, Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>. Acesso em 22.07.2018.