

O DIREITO IMOBILIÁRIO: princípio da publicidade no registro de imóveis

Vinícius Cavalcante de Queiroz¹

Ana Celuta Fulgêncio Taveira²

RESUMO: O presente trabalho tem como objetivo realizar uma análise sobre o princípio da publicidade registral que tem como função disponibilizar ao público informações a respeito do acervo registral, assim como tornar notório um fato ou situação jurídica que não poderá ser alegado o seu desconhecimento por terceiros. Isto está disposto no artigo 16 seguintes da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Nesse sentido, o trabalho utilizou uma metodologia baseada em pesquisas bibliográficas de autores que discutem esse tema com afinidade. Apresentou na análise de dados as classificações e formas de certidão existentes na publicidade no registro de imóveis. Concluindo, portanto, como a importância do acesso sobre os documentos registral é necessária para posterior uso diante de provas documental.

PALAVRAS-CHAVE: Princípio da Publicidade. Direito Imobiliário. Registro de Imóveis.

1 INTRODUÇÃO

O art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 nos traz que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público; §1º - Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário; §2º - Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. §3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

O princípio da publicidade no Direito Imobiliário tem como base o artigo 16 e seguintes da Lei de Registro Público (lei nº 6.015/1973). Sua função está relacionada em tornar amplamente conhecido um fato ou situação jurídica. Quando um título é registrado ou averbado no cartório de registro de imóveis, estará disponível para todos, onde não poderá ser

¹ Acadêmico do 9º Período do Curso de Direito do Centro Universitário Alfredo Nasser, Aparecida de Goiânia - GO. E-mail: vinicius.queiroz@gmail.com.

² Mestre em Direito e Doutora em Educação. Professora do Curso de Direito do Centro Universitário Alfredo Nasser e orientadora do presente trabalho. E-mail: anaceluta@unifan.edu.br.

alegado como desconhecido por terceiros. Esses registros poderão ser provados através de certidão de inteiro teor, também conhecida como certidão de matrícula. (PAIVA, 2018).

Nesse sentido, vale a apresentação de Erpen e Paiva (2004, p. 174);

Quando o ato Registral gera a ficção de conhecimento, diferentemente dos atos notariais ou mesmo das decisões judiciais, que, inobstante acessíveis, não são oponíveis por si só. Devem ser publicizadas no órgão específico de publicidade. A realização de um ato registral (matrícula, registro e/ou averbação) gera publicidade e, conseqüentemente, a ideia do conhecimento por todos. Também, garante a oponibilidade erga omnes aos direitos originados através do ingresso de um título no Fólio Real. Tem por fundamento legal os arts. 16 e seguintes, bem como art. 172, da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP). Está previsto, ainda, no art. 1º, da Lei 8.935/94.

Conhecendo os aspectos e funções do Princípio da Publicidade Registral esse referente trabalho buscou dar importância sobre o acesso às informações do registro de Imóveis, mediante a um documento principal, sendo ele: a certidão (é aceitável também a busca verbal).

2 METODOLOGIA

A metodologia terá como base de estudo, as revisões de pesquisas bibliográficas de diversos autores que trabalham com a temática, livros, doutrinas, artigos científicos, legislações e entre outros, bem como conhecimento prático de trabalho.

3 DISCUSSÃO, RESULTADOS E/OU ANÁLISE DE DADOS

De acordo com Lei nº 8.935/94, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro,

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 2º (Vetado).

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Art. 4º Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as

peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

[...]

Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

[...]

Art. 21. O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da 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.

O Registro de Imóveis é classificado no artigo 1º, §1º, IV da Lei nº 6.015/1973), sendo registro público destinado a conferir autenticidade, segurança e eficácia nos atos jurídicos. A publicidade é um dos sustentáculos de segurança jurídica. Com as informações necessárias os agentes terão mais confiança nos negócios jurídicos.

Tendo como oponibilidade *erga omnes* possa se concretizar, a regra de publicidade é imprescindível. Sendo um registro público a publicidade é a sua essência, uma vez que somente se confere eficácia, se tal registro ser provado documentalmente, tem por fundamento legal os arts. 16 e seguintes, bem como o art. 172, da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP). Está previsto, ainda, no artigo 1º, da Lei nº 8.935/94.

No sistema registral no Brasil, o princípio da publicidade ele é expressa, em regra, de forma indireta, ou seja, o interessado requer alguma informação no registro de imóveis, ele não terá acesso direto aos livros, devendo ser expedido uma certidão ou informação (busca verbal), sendo que são umas das espécies previstas na lei (sistema da publicidade indireta, em regra, sem acesso direto ao acervo do cartório pelo interessado) (GENTIL, 2022).

Constam na legislação que oficial registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade registral, deve garantir segurança dos livros e demais documentos do acervo da serventia, no que se refere à proteção tanto contra furtos, roubos e extravios como contra adulterações, deterioração e danificação, mantendo-os em local seguro e protegido, em condições adequadas de armazenamento, e que, para garantir estas características, em regra, não será franqueado ao público (art. 30, I da Lei nº 8.935/94).

No entanto, existe a publicidade direta, comporta-se exceção, o dispositivo Decreto Lei nº 58/37, art. 1º, §5º e Lei nº 6.766/79, art. 24 (ambos tratam-se do processo de loteamento e os documentos depositados no cartório poderão ser examinados por qualquer

pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas e emolumentos ainda que a título de busca).

Tal acesso franqueado ao público deve, no entanto, ser realizado com a devida cautela, sempre acompanhado de escrevente responsável em sala reservada da serventia, de modo a garantir a segurança dos documentos que compõem o processo e também para auxiliar o usuário do serviço em alguma dúvida sobre o loteamento.

Todas as providências que exigiram a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva ou documento, e mesmo as diligências judiciais, devem ser efetuadas na serventia (art. 23 da Lei nº 6.015/73), e os livros e documentos somente podem sair da serventia mediante autorização judicial.

A lei prevê que uma das formas da publicidade é através da certidão sendo que o ato exprime o teor do registro público pretendido a qualquer interessado, sendo que os oficiais e servidores do Cartório são obrigados a lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas, não é necessário informar qual o motivo ou interesse, deverá ser emitido até 05 dias após a solicitação, o cartório deverá fazer uso obrigatório do papel de segurança na lavratura das certidões, com elementos e características técnicas de segurança.

4 CONCLUSÕES

O Princípio da Publicidade Registral como dito é tornar público um fato ou situação jurídica os registros e averbações no Cartório de Registro de Imóveis. Sobre as modalidades podemos dizer que possui duas, ou seja, a formal e a material, sendo à formal: é quando buscamos as informações no Registro de Imóveis e pedimos a certidão; de acordo com o Provimento 63 do CNJ, é importante observar no momento da elaboração da certidão ter bastante cuidado para não dar publicidade na situação das pessoas transexuais; e material: é quando a publicidade constitui direitos reais, que protege direito de terceiro de boa-fé.

Em regra, os cartórios de registro de imóveis não possuem informações sigilosas, podendo solicitar qualquer tipo de informação do acervo da serventia, tornando-se mais célere a sociedade resolverem as pendências antes de finalizar o negócio, que seja em um processo judicial ou nas agências financeiras, com a certidão da matrícula em mãos, a sociedade poderá ter acesso a qualquer informação contida no instrumento e a segurança jurídica.

A publicidade é uma forma indireta, ela é dada através da certidão, que será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais (art. 19 da Lei nº 6.015/73), é um documento fornecido pelas serventias de registros públicos e dada a fé pública, carrega consigo de presunção de veracidade, motivo pelo qual, não pode se consubstanciar em juízo de valor acerca de um fato, ato ou negócio jurídico, sendo a reprodução exata daquilo que exprime.

As certidões são utilizadas pelos os usuários como prova escrita sobre a situação jurídica do imóvel, no sistema de registro atual, é chamado como fôlios real, cada imóvel tem seu próprio registro e contém todo o histórico do imóvel. Todas as informações relevantes atuais, caso existam ônus ou restrições, não há necessidade de fornecer certidões adicionais, pois, caso existam, serão expressas no mesmo ato, exceto a pedido do usuário a necessidade de uma certidão negativa de ônus e ações reipersecutórias, onde é elaborada a certidão para mencionar se há ou não um ônus na matrícula.

REFERÊNCIAS

ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. (Coords.). **Lei de Registros Públicos Comentada**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530983468/>. Acesso em: 12 ago. 2022.

BRASIL, Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 nov. 1994.

BRASIL. **Constituição (1998)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1998. p. 136.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 31 dez. 1973.

CASSETTARI, Christiano. **Registro de Imóveis**. 5. ed.. Indaiatuba, SP: Foco, 2021.

ERPEN, Décio Antonio; PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios do Registro Imobiliário Formal. In: DIP, Ricardo (Coord.). **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. Porto Alegre: SAFE, 2004.

FARIA, Luiz Antônio de *et al.* **Guia para trabalhos acadêmicos**. Aparecida de Goiânia: Faculdade Alfredo Nasser, 2017.

GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644773/>. Acesso em: 28 ago. 2022.

LOUREIRO FILHO, Lair da Silva; LOUREIRO, Claudia Regina Magalhães. **Notas e registros públicos**. São Paulo: Saraiva, 2012. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502177116/>. Acesso em: 11 ago. 2022.

MACHADO, Humberto César. **Guia prático para trabalhos acadêmicos monográficos e TCC's**. Aparecida de Goiânia: Faculdade Alfredo Nasser, 2014.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Manual de Serviços Registrais**. 2. ed. ver., amp. e atualizada. Porto Alegre, RS, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI. **Série Direito registral e notarial**. São Paulo: Saraiva, 2014. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502227378/>. Acesso em: 31 ago. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: Teoria e Prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SILVA, Bruno de Mattos E. **Compra de Imóveis - Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**. Grupo GEN, 2020. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026207/>. Acesso em: 31 ago. 2022.

SOUTO, Fernanda R. *et al.* **Registro de Imóveis e Gestão Patrimonial**. Porto Alegre, RS: Grupo A Educação S.A, 2021.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro D. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**: São Paulo: Saraiva, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620087/>. Acesso em: 31 ago. 2022.