

## PRINCÍPIOS: UMA ABORDAGEM À LUZ DO DIREITO REGISTRAL BRASILEIRO

*Keila Maria Mota Mendes Souza<sup>1</sup>*

### RESUMO

Este artigo estuda a importância da aplicação dos princípios no sistema registral brasileiro, a origem deste que remonta o estudo de diversos diplomas e sua compreensão que advém do sistema germânico e francês, caracterizando-o, portanto, como um sistema misto. Assim, a partir de uma revisão bibliográfica, verificou-se que a Constituição Federal de 1988 atribuiu à União a competência para legislar sobre registros públicos, sendo ainda observados os princípios gerais da Administração Pública.

**Palavras-chave:** princípios; sistema registral brasileiro; obrigatoriedade.

### 1. PRINCÍPIOS – PANORAMA GERAL

Na teoria do Direito Constitucional houve uma relevante mudança de panorama no que diz respeito à aplicação dos princípios e das regras tendo como expoentes Ronald Dworkin nos Estados Unidos e Robert Alexy na Alemanha. No positivismo e no jusnaturalismo, a doutrina sempre tratou os princípios com algo distinto das normas. O princípio não tinha caráter normativo ou vinculante, ou seja, não era algo de aplicação obrigatória. Havia distinção entre princípios e normas, como se o princípio não fosse uma norma e esta também fosse desprovida de caráter normativo.

Com o pós-positivismo, Robert Alexy passou a defender a norma como o gênero, de onde emanavam as espécies, identificadas como os princípios e as regras. O princípio passou a ser visto como uma espécie de norma e a distinção passou então a ser feita entre os princípios e as regras. Este autor define princípios como mandatos de

---

<sup>1</sup> Bacharelada em Direito pela Universidade de Fortaleza. Advogada no Ceará – OAB/CE nº 18402. Curso de Especialização em “Processo – Grandes Transformações” pela UNAMA. Pós-graduanda em Direito Constitucional pela Universidade Cândido Mendes.

otimização, ou seja, são normas que ordenam que algo seja cumprido na maior medida possível de acordo com as circunstâncias fáticas e jurídicas existentes.

Sobre os princípios, afirma Gilmar Mendes *apud* Robert Alex, *in verbis*<sup>2</sup>:

“Segundo a definição básica da teoria dos princípios, princípios são normas que permitem que algo seja realizado, da maneira mais completa possível, tanto no que diz respeito à possibilidade jurídica quanto à possibilidade fática. Princípios são, nesses termos, mandatos de otimização. Assim, eles podem ser satisfeitos em diferentes graus. A medida adequada de satisfação depende não apenas de possibilidades fáticas, mas também de possibilidades jurídicas. Essas possibilidades são determinadas por regras e sobretudo por princípios. As colisões dos direitos fundamentais devem ser consideradas segundo a teoria dos princípios, como uma colisão de princípios. O processo para a solução de colisões de princípios é a ponderação. Princípios e ponderações são dois lados do mesmo fenômeno. O primeiro refere-se ao aspecto normativo; o outro, ao aspecto metodológico”.

Já as regras se caracterizam por serem mandamentos de definição, estabelecendo a exata medida de suas prescrições. Neste sentido, prossegue ainda Robert Alexy:

“Regras são normas que são aplicáveis ou não-aplicáveis. Se uma regra está em vigor, é determinante que se faça exatamente o que ela exige – nem mais nem menos. Regras contêm, portanto, determinações no contexto fático e juridicamente possível. São postulados definitivos. A forma de aplicação das regras não é ponderação, mas a subsunção”.

Com a aplicação dos princípios, o espaço de aplicação do intérprete na interpretação da Constituição é maior do que, em regra, na interpretação da lei. Em recente manifestação do órgão pleno do Supremo Tribunal Federal, enfocou-se a aplicação do princípio da proporcionalidade no âmbito registral, *in verbis* <sup>3</sup>:

“ADI 1800 / DF - DISTRITO FEDERAL AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Relator(a): Min. NELSON JOBIM Relator(a) p/ Acórdão: Min. RICARDO LEWANDOWSKI (ART.38,IV,b,DO RISTF) Julgamento: 11/06/2007 - CONSTITUCIONAL. ATIVIDADE NOTARIAL. NATUREZA. LEI 9.534/97. REGISTROS PÚBLICOS. ATOS RELACIONADOS AO EXERCÍCIO DA CIDADANIA. GRATUIDADE. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. VIOLAÇÃO NÃO OBSERVADA. PRECEDENTES. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. I - A atividade desenvolvida

<sup>2</sup> MENDES, Ferreira Gilmar; COELHO, Mártires Inocência; BRANCO, Gonet Gustavo Paulo; Curso de Direito Constitucional, 2008, 2ª edição, editora Saraiva, São Paulo, p. 301.

<sup>3</sup> Disponível em [www.stf.jus.br](http://www.stf.jus.br). Acesso em 05/02/09.

pelos titulares das serventias de notas e registros, embora seja análoga à atividade empresarial, sujeita-se a um regime de direito público. II - Não ofende o princípio da proporcionalidade lei que isenta os "reconhecidamente pobres" do pagamento dos emolumentos devidos pela expedição de registro civil de nascimento e de óbito, bem como a primeira certidão respectiva. III - Precedentes. IV - Ação julgada improcedente”.

A Constituição Federal de 1988 possui um cabedal de princípios muito maior que o de regras. Esta existência muito maior de princípios implica numa forma diferenciada de alteração da Constituição. Ou seja, em algumas situações não seria possível a aplicação da subsunção lógica (premissa maior e premissa menor), uma vez que há a aplicação da relativização dos princípios quando há conflitos entre os mesmos.

## **2. OS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA QUE REGEM AS SERVENTIAS**

- **Princípio da Legalidade:**

Segundo este princípio, o administrador deve aplicar as exigências que decorrem da lei, sob pena de que seu ato seja inválido, podendo, ainda ser responsabilizado de forma disciplinar, civil e criminal, como assevera o artigo 236, § 1º, da Constituição Federal, *in verbis*: “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”. Arremata, ainda, o artigo 31 da lei 8935/94, *in verbis*: “São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro as penalidades previstas nesta Lei - Inciso I - a inobservância das prescrições legais ou normativas”.

Quanto ao princípio legalidade, diz Luiz Antônio Galiani<sup>4</sup>:

“O Registrador deverá examinar o título apresentado e fazer uma apreciação quanto à forma, validade e conformidade com a lei. Ao receber o título para registro, antes mesmo de examiná-lo sob a luz dos princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade, mister que o analise, primeiramente, sob o aspecto legal, e isto deverá ser feito tomando-se em conta: a) se o imóvel objeto da relação jurídica que lhe é apresentado está situado em sua circunscrição imobiliária; b) se o título que lhe é apresentado se reveste das formalidades legais exigidas por lei; c) se os impostos devidos foram recolhidos; d) se as partes constantes do título estão devidamente qualificadas e representadas

<sup>4</sup> Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6765>. Acesso em 04/02/09.

quando necessário, como no caso de pessoa jurídica ou dos relativamente ou absolutamente incapazes.

Incumbe ao Notário e Registrador agir segundo ao que está adstrito em lei, o oficial do cartório, deve examinar a legalidade e a validade dos títulos que lhes são apresentados para registro, observando-se que a ele é vedado o exame do conteúdo ou do mérito do título nos seus aspectos intrínsecos. Portanto, a análise do título está restrita aos seus aspectos extrínsecos, tendo por objetivo, evitar o registro de títulos inválidos uma vez que o registro não tem o propósito de validar os títulos registrados com defeitos. Assim sendo, não lhe cabe, argüir vícios de consentimento, ou seja, o oficial do cartório deve se limitar à verificação da natureza do título, se registrável ou não.

- **O Princípio da Igualdade:**

A atividade notarial e registral deve atender aos interesses de todos indistintamente, prestando os serviços a todos os administrados sem qualquer preferência ou discriminação. Neste sentido é tida como infração disciplinar a que se sujeitam os notários e os oficiais de registro como reza o artigo 31, inciso III da lei 8935/94, *in verbis*: “a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência”. Este inciso demonstra a observância deste princípio uma vez que é vedada a cobrança indevida de emolumentos de forma discriminatória.

- **O Princípio da Moralidade:**

Este princípio impõe que o administrador público tenha uma conduta embasada em preceitos éticos, observando os critérios de conveniência, oportunidade, justiça e honestidade.

As atividades notariais e registrais se pautam pela ética administrativa devendo a sociedade ser amplamente protegida por meio da lealdade e boa-fé. O artigo 31, inciso II, da lei 8935/94 dispõe que configura infração disciplinar a conduta atentatória às instituições notariais e de registro. Deve-se, portanto, expurgar do meio registral toda e qualquer lesão moral provocada por atos destituídos de probidade e honradez.

- **O Princípio da Eficiência:**

Mesmo tendo sido albergado pelo texto constitucional somente em 1998, por meio da Emenda Constitucional nº. 19, já havia a sua previsão na legislação infraconstitucional, como no Decreto-Lei n. 200/67, na Lei de Concessões e Permissões, a Lei n. 8987/95 e no Código de Defesa do Consumidor, a Lei n. 8.078/90.

Pautando sua conduta por este princípio, os agentes públicos devem agir de forma eficiente em suas atividades, ou seja, o princípio da eficiência tem a finalidade de aperfeiçoar os serviços e as atividades prestadas pela Administração Pública, de modo a otimizar os resultados e atender o melhor interesse público.

Menciona Vladimir da Rocha França, *in verbis*<sup>5</sup> (2000, p. 168): "O princípio da eficiência administrativa estabelece o seguinte: toda ação administrativa deve ser orientada para concretização material e efetiva da finalidade posta pela lei, segundo os cânones jurídico-administrativos." Neste sentido, reza o artigo 4º da Lei 8935/94, *in verbis*:

“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”.

O artigo 38 da lei supracitada ainda discorre, *in verbis*: “O juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente (...)”. Este princípio impõe uma eficiência por parte dos notários e registradores não apenas porque decorrem de uma previsão legal, mas de forma a satisfazer os administrados.

- **O Princípio da Publicidade:**

---

<sup>5</sup> FRANÇA, Vladimir da Rocha. *Eficiência administrativa*. In: Revista de Direito Administrativo. Rio de Janeiro : Renovar, n. 220, abr./jul. 2000, p. 168

Os atos decorrentes da Administração Pública são caracterizados por conterem um teor de publicidade. Os títulos submetidos ao registro imobiliário são do conhecimento de todos os interessados, devendo o registrador fornecê-los a todos que os requisitarem, independentemente da indicação dos motivos que os levaram a apresentar o pedido de informação.

As Serventias pautam sua atuação pelo princípio da publicidade por expressa determinação legal, como se verifica no artigo 1º da Lei 8935/94 diz, *in verbis*: “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. Seguindo a mesma ótica, o artigo 16 da Lei 6015/73 discorre, *in verbis*: “Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados - a fornecer às partes as informações solicitadas”.

Um exemplo é o fornecimento da certidão que contém todas as informações concernentes a um imóvel, inclusive se incidem sobre o mesmo algum ônus de natureza processual ou se derivada de inadimplência contratual ou fiscal. Essa certidão pode ser de inteiro teor (*ad verbum*) ou de forma reduzida ou simplificada.

Desta maneira, o registrador tem a obrigação legal de fornecer todas as informações que lhes forem solicitadas, assim como todas as certidões requeridas. O artigo 1245 do Código Civil dispõe sobre o princípio da publicidade ao discorrer sobre uma publicidade formal e uma publicidade constitutiva ou material do direito real.

É através do princípio da publicidade que se reafirma a boa-fé daqueles que praticam atos jurídicos baseados na presunção de certeza dos assentamentos dispostos na Serventia. Evidencia-se ainda a aplicação do princípio da publicidade na lei 8.934/94, de registro público de empresas mercantis, na lei 8.935/94, dos Notários e Registradores e na lei 9.492/97, dos serviços de protesto de títulos e outros documentos.

### **3. BASE LEGAL**

A competência para legislar sobre registros públicos é atribuída privativamente à União, como preceitua o artigo 22, inciso XXV, da Constituição Federal de 1988, *in verbis*: “Compete privativamente à União legislar sobre registros públicos”. Destacam-se,

ainda, como dispositivos essenciais no exercício dessa competência as leis nº. 6.015/73, conhecida como a Lei de Registros Públicos, bem como as leis 8.935/94 e 9.492/97.

O Direito Imobiliário é conceituado como o ramo do direito – público e privado que regulamenta e compõe as diversas relações jurídicas e os conseqüentes conflitos que sejam inerentes à posse e propriedade imóvel, provenham de que ramo tradicional provenham.<sup>6</sup> (HÉRCULES, 2001). Vale salientar que a implementação desses serviços deve ser submetida à legislação de cada estado-membro, que na maioria dos casos, é a própria Lei de Organização Judiciária.

#### **4. FINALIDADE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

O objeto do direito imobiliário consiste fundamentalmente em assegurar a ampla publicidade em relação a terceiros, garantindo-se a autenticidade e a segurança dos atos registrais. Com o registro, acarreta-se uma presunção relativa de veracidade (*juris tantum*), podendo ser retificado pelo Oficial de Registro após declarações de terceiros, mediante uma análise segundo critérios formais.

O Direito Imobiliário Brasileiro por possuir o serviço Notarial e Registral caracterizado como de natureza mista, fundamenta-se na prestação de serviços por particulares por delegação do Poder Público, possuindo assim, sua atividade norteadas pelos Princípios Gerais da Administração Pública, mas ao possuir os princípios específicos à atividade registral, rege-se também pelos princípios que norteiam a atividade privada. Neste sentido reza a Constituição Federal em seu artigo 236, *in verbis*: “Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público (...)”.

#### **5. PRINCÍPIOS ESPECÍFICOS DO DIREITO IMOBILIÁRIO**

- **Princípio da Especialidade:**

Este princípio rege os dois pilares do registro imobiliário que são o objeto e as partes contratantes. O objeto do contrato deve ser perfeitamente identificado, descrito e

---

<sup>6</sup> HÉRCULES Agharian, Curso de Direito Imobiliário, Rio de Janeiro, Editora Lúmen Júris, 2001

indicar o título anterior; sendo especializado de tal forma que o torne heterogêneo, único e destacado. As partes contratantes devem ser identificadas e particularizadas, para que caso a situação jurídica de uma delas tenha se modifique, haja uma adequação do registro com a nova situação, para só então haver uma similaridade entre o título e o que consta no registro.

Constata-se a aplicação do Princípio da Especialidade nos termos do artigo 176, § 1º, II, itens 3 e 4 da Lei 6015/73, *in verbis*:

*“O livro nº 2 - Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao livro nº 3.*

*§ 1º-A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:*

*Inciso II - são requisitos da matrícula*

*Item 3- a identificação do imóvel, que será feita com indicação:*

- a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características confrontações, localização e aérea.*
- b) Se urbano, de suas características e conformações, localização, aérea, logradouro, número e sua designação cadastral, se houver.*

*Item 4 – O nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:*

- a) Tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda ou do registro geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;*
- b) Tratando-se de pessoas jurídicas, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda.*

Ainda o artigo 222 da Lei 6015/73 dispõe, *in verbis*: “Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentenças e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório”.

O objetivo do registro do bem ser minuciosamente individualizado é sua proteção contra erros que possam confundir as propriedades, de modo a causar prejuízos aos seus titulares. Assim sendo, o artigo 225 da Lei 6015/73 discorre, *in verbis*:

*“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 ficar no lado par ou no lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da identificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário”.*



Apreende-se, deste modo, que os atos relativos a imóveis bem como suas características, devem ser perfeitamente identificados e particularizados, exigindo-se uma detalhada individualização, para que se tornem únicos e inconfundíveis.

- **Princípio da Disponibilidade**

O direito de propriedade se relaciona com o princípio em tela no que se refere ao direito de usar, gozar, fruir e dispor da coisa, como regulamenta o artigo 1228 do Código Civil. O direito de dispor se traduz na faculdade de transferir o imóvel para terceiro, por meio de venda, permuta, doação ou ainda, se gravado com ônus real através do compromisso de compra e venda, da hipoteca ou pelo usufruto.

Desta forma, ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos no registro imobiliário, devendo este princípio ser observado em relação ao imóvel, no que diz respeito à sua disponibilidade física ou material, como também à disponibilidade jurídica quanto aos contratantes, projetando-se sobre estes o direito de propriedade. O artigo 172 da Lei de Registros Públicos discorre:

“No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade”.

Há, ainda, previsão no artigo 195 na Lei de Registros Públicos ao dispor, *in verbis*: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

Desta maneira, somente pode transferir a propriedade, a pessoa que tem o imóvel registrado em seu próprio nome e ainda, o imóvel somente estará disponível se não existir sobre ele qualquer gravame ou ônus; do contrário sua disponibilidade estará comprometida.

- **Princípio da Instância ou da Reserva de Iniciativa**

De acordo com este princípio, o registrador somente deverá efetuar o registro para atender a solicitação do interessado, seja ela de forma verbal ou escrita. Não compete ao registrador, questionar o motivo pelo qual se pretende fazer o registro do título, devendo apenas efetuar-lo, bem como averiguar se no requerimento de registro existem os elementos que são imprescindíveis para que se compreenda o que a parte interessada deseja.

Preza-se, portanto, pela transparência, certificação do ato e pelo respeito à vontade da parte interessada, como se infere do artigo 217 da Lei 6015/73 *in verbis*: “O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe o pagamento de suas despesas respectivas”.

No entanto, existem tão somente duas hipóteses que excepcionam este princípio, podendo o registrador praticar atos *ex-officio*: quando se tratar de averbações de mudança de nome de logradouros decretados pelo Poder Público de acordo com o artigo 167, II, 13 da Lei de Registros Públicos e nos casos de erro evidente contido no registro como se observa no artigo 213 § 1º do mesmo diploma legal.

Cabe, ainda, a instauração de procedimento de dúvida que será feita mediante requerimento do interessado como bem discorre o artigo 198 da Lei Registros Públicos, *in verbis*:

*“Havendo exigências a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:*

*I- no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da pré-notação, a ocorrência da dúvida;*

*II- após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;*

*III- em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;*

*IV- Certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.”*

- **Princípio da Continuidade**

A segurança proposta pelo nosso Sistema Registral advém deste princípio, através do qual se garante a segurança dos registros imobiliários, devendo cada registro se apoiar no anterior, formando um encadeamento histórico de titularidade o que caracteriza o imóvel.

Desta forma, só será feito o registro de um direito se o outorgante dele figurar no registro anterior como seu titular. O artigo 236 dispõe: “nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado”. Assim é que há a obrigatoriedade da presença do outorgante do direito consignada no registro anterior como sendo o titular do direito.

Nas palavras de Álvaro Melo Filho, *in verbis*: "deve cada assento apoiar-se no anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários."<sup>7</sup> O artigo 195 da lei nº 6.015/73 dispõe, *in verbis*: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a natureza para manter a continuidade do registro.”

Desta maneira, forma-se uma cadeia de titulares interligando a outro já existente, não podendo ser interrompida sob pena de se cometer irregularidades. O artigo 196 da lei 6015/73 trata deste princípio ao discorrer que a matrícula deverá ser feita diante dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório.

Há, ainda, a obrigatoriedade de constar na matrícula, o número do registro anterior, o nome completo, estado civil, a numeração do cadastro perante a receita federal e declaração que se pode dispor do imóvel livremente. No caso de haver ônus, este deve ser declarado, havendo a obrigatoriedade de constar na pactuação, evitando-se qualquer surpresa para o adquirente. Mantém-se, deste modo, a cadeia de filiação do imóvel, além do que o ato registral é revestido de segurança jurídica. Trata-se de um princípio de extrema importância especialmente para efeito de usucapião.

---

<sup>7</sup> Disponível em: <http://www.escriptorioonline.com/webnews/noticia>. Acesso em 04/02/09.

- **Princípio da Tipicidade:**

De acordo com este princípio, todos os atos registrais devem estar indicados na legislação, ou seja, impõe-se a sua designação legal, o seu *nomem juris* e que seu conteúdo tenha simetria com a denominação. O ato de registro deve ser típico e legal, o que é expresso no artigo 167, I da Lei de Registros Públicos, *in verbis*: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos - I – o registro”.

Assim, trata-se de uma função das serventias imobiliárias, o ato de registrar imóveis e direitos reais a eles inerentes, tendo seu regramento na lei nº 6.015/73 bem como em outras leis que determinam assentamento imobiliários obrigatórios.

- **Princípio da Titularidade:**

O destaque deste princípio é justamente o fato dos atos registrais e notariais só poderem ser praticados por pessoas investidas de fé-pública nomeadas pelo Poder Público. É o que dispõe o artigo 3º da lei 8935/94, *in verbis*: “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”.

- **Princípio da Prioridade ou Preferência:**

Alguns critérios de exclusividade, de apresentação e de sucessão são determinados através deste princípio, no que diz respeito aos direitos adquiridos e declarados na Serventia.

O artigo 182 da lei 6015/73 discorre que: “Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação”. Em razão disso, é que será concedida a preferência na realização do ato para a primeira pessoa que apresentar o título para registro ou averbação, havendo a prioridade do direito real oponível *erga omnes* através da prenotação.

Conforme o artigo 186 da mesma lei, *in verbis*: “O número de ordem determinará a prioridade do título e a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”.

- **Princípio da Territorialidade ou Competência Territorial**

De acordo com o princípio em estudo, o imóvel deve ser localizado dentro do território previsto em lei para que determinada serventia torne o ato de registro válido, ou seja, exige-se que o registro seja feito na circunscrição imobiliária da situação do imóvel. A lei 8935/94 em seu artigo 12 discorre, *in verbis*:

“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”.

Observa-se, assim, que a competência para os atos de registro é determinada em razão do local, bem como ainda se apreende do artigo 9º da Lei 8935/94 que o Notário não pode exercer sua atividade fora da circunscrição para a qual recebeu delegação. Vale salientar que a escritura pública pode ser lavrada em qualquer tabelionato de notas do país, sendo o registro, um ato restrito ao cartório do registro imobiliário da situação do imóvel, como dispõe o artigo 169 da Lei de Registros Públicos.

- **Princípio da Fé-Pública**

Decorre deste princípio que os atos registrais devem assegurar autenticidade por derivar da delegação do Poder Público à pessoa investida no cargo, como bem regulamenta o artigo 1º da Lei 8935/94. Expressa, ainda, a presunção relativa de veracidade ao que se declara e assina nas negociações da Serventia, mantendo-se a estrutura das relações jurídicas. Há apenas uma exceção em que há presunção absoluta sobre a titularidade do domínio, mas só se aplica aos imóveis rurais, que é o registro pelo sistema Torrens, como discorre o artigo 277 da Lei de Registros Públicos.

- **Princípio da Obrigatoriedade**

O artigo 1245 do Código Civil ao admitir que a propriedade entre vivos é transferida mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis alberga o princípio em tela, de modo a induzir o registro de todos os atos que a lei determina que devam ser objeto de registro.

Porém, não há violação expressa se a parte interessada não proceder pela aquisição do registro, mas poderá perder tal direito no caso do titular do direito agir desonestamente ou de má-fé dispondo da mesma propriedade em outra transação.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Tendo o objetivo de promover a paz social e a estabilidade dos negócios, o registro se constitui num conjunto de atos autênticos tendentes a ministrar prova segura e certa do estado das pessoas, sejam físicas ou jurídicas, de títulos e documentos, da propriedade imobiliária e da situação de adimplência ou não do devedor.

Infere-se conforme os preceitos constitucionais e os princípios que regem o direito registral brasileiro que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, mas por delegação do Poder Público, sendo os seus atos fiscalizados pelo Poder Judiciário. Ressalte-se, por oportuno, que após a Constituição Federal de 1988, para que haja o ingresso na serventia é necessário o prévio concurso público de provas e títulos, em obediência ao princípio da moralidade administrativa, extinguindo-se um privilégio concedido somente às famílias influentes e que ainda era repassado aos descendentes.

Após a análise dos princípios supracitados, observa-se que o ato registral só terá validade quando praticado por agente legitimamente investido na função, observando-se as suas competências específicas como bem discorre o artigo 3º e 5º da Lei nº 8935/94. Do contrário, haverá nulidade dos atos registrais, se não houver a titularidade do oficiante do ato registral, podendo inclusive, ser questionado no âmbito judicial pelos interessados, prejudicados e pelo ministério público.

Aprende-se, deste modo, que os princípios são normas que direcionam que um direito seja efetivado, da melhor maneira e da forma mais completa possível, tanto no âmbito jurídico como fático, podendo ser aplicados em diferentes graus. No caso de haver

colisão entre princípios, o processo de solução adequado é o da ponderação, ou seja, um dos princípios é que deve prevalecer diante do caso concreto, não sendo extirpado do ordenamento jurídico, aquele que fora preterido momentaneamente.

Conclui-se, portanto, que os princípios no âmbito do direito registral brasileiro são de enorme relevância; uma vez que têm a função de tornar o sistema mais coeso especificando como deve ser pautada a atuação da serventia na busca de uma efetiva cidadania, uma vez que o registro propicia que as pessoas reconheçam seus direitos e deveres, bem como haja a perpetuação da paz social.

## REFERÊNCIAS

HÉRCULES Aghiarian, **Curso de Direito Imobiliário**, Rio de Janeiro, Editora Lúmen Júris, 2001.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada** (Lei n. 8.935/94). 4. ed. ver. Ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 15 ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

FRANÇA, Vladimir da Rocha. **Eficiência administrativa**. In: Revista de Direito Administrativo. Rio de Janeiro : Renovar, n. 220, abr./jul. 2000.

MENDES, Ferreira Gilmar; COELHO, Mártires Inocência; BRANCO, Gonet Gustavo Paulo; **Curso de Direito Constitucional**, 2008, 2ª edição, editora Saraiva, São Paulo.

Disponível em: <http://www.escriptorioonline.com/webnews/noticia>. Acesso em 04/02/09.

<http://www.stf.jus.br>. Acesso em 05/02/09.

<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6765>. Acesso em 06/02/09.