

IX Simpósio de Direito Contemporâneo 20, 21 e 22 de maio, em Santa Rosa-RS

A função social das Atividades Notarial e Registral

Constituição Federal

- Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.
- [...]
- *Quem delega as atividades?*

Delegação

- Nesse particular, não tenho dúvida em afirmar que é o Poder que exercia a atividade anteriormente, ou seja, o **Estado federado**, jamais a União, que apenas editará normas gerais.
- Além disso, estabelece a Constituição da República, no § 1º do art. 25, serem reservadas aos Estados as competências que **não lhes sejam vedadas** pelo texto constitucional.
- Na grande maioria dos Estados-membros o ato de delegação é outorgado pelo Poder Judiciário (presidente do Tribunal de Justiça), aquele que detém a fiscalização dos atos e realiza o concurso para ingresso e remoção.
- Em alguns Estados-membros, a exemplo de Minas Gerais, o Poder Delegante é o Executivo, através de ato do Governador.

Exercício da Delegação

- "... É característica essencial da delegação que o delegado não é simples executor material das funções do delegante, mas deve dispor de uma certa margem de **autonomia própria**, para o exercício das funções a ele transmitidas"

(U. POTOTSCHNIG, "La delega di funzioni amministrative regionali agli enti locali, in Foro Amministrativo", 1971, III-430, citado por Lafayette Pondé, in "Da Delegação Administrativa", Revista de Direito Público, nº 49-50, p. 17).

- Lei nº 8.935/94. Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de **independência no exercício de suas atribuições**, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei.
- A independência no desempenho das tarefas próprias serve exatamente para assegurar à comunidade a **boa prestação, isenta e desvinculada** da atividade do governo e de qualquer outro Poder.

Fé Pública

- Lei nº 8.935/94. 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.

Função Social

- As instituições Notarial e Registral representam uma organização social **pré-jurídica**, atendendo as necessidades da sociedade em sua estruturação social, patrimonial e econômica.
- Essas instituições independem das vontades individuais, pois tornaram-se um fenômeno social permanente, ou seja, **não vivemos sem elas**.

Atividade Notarial

- A ação notarial é eminentemente de profissional público do Direito, não a serviço de uma das partes, mas, sim, do negócio. Age o notário como magistrado, equidistante das partes, cuidando de negócio de Direito Material, sem qualquer conotação de ato administrativo.

Atividade Registral

- Na atividade registral, a autonomia existe no chamado princípio da *qualificação*, que é privativo do registrador.
- Em sendo, a qualificação, pessoal, obrigatória, indelegável e responsável, não pode ela ser substituída por ato de outrem. Sobretudo quanto ao Judiciário, compete-lhe somente a função de fiscalização. Não é concorrente.

Segurança Jurídica

- Os notários e registradores estão a serviço de um dos valores supremos do Direito: a segurança jurídica.
- A melhor forma de retribuírem a confiança delegada é prestarem um serviço público da maior confiabilidade e eficiência porque estão eles exclusivamente a serviço do Direito Material do cidadão, como verdadeira instituição que representa seus serviços.

Características das atividades registral e notarial

- Como se sabe, o **Notário** é o receptor da vontade das partes, na medida em que atua com imparcialidade, saneando, prevenindo litígios e provando os negócios jurídicos.
- Já o **Registrador** atua como se fosse um magistrado, em virtude de que somente a ele cabe exercer o princípio da *qualificação do título* a ser registrado, admitindo ou não o ingresso do documento no fôlio real. De tal forma, nenhuma máquina ou tecnologia o substituirá. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (ficção de conhecimento).

Natureza Jurídica das Atividades Notarial e Registral

- ANTES DE 1988 - Eram considerados Servidores do Foro Extrajudicial, integrantes dos Serviços Auxiliares da Justiça.
- APÓS 1988 - Constituição Federal (art. 236, regulamentado pela Lei nº 8.935/94) - os serviços são exercidos em caráter **privado**, por **delegação** do Poder Público.

Finalidade do Sistema Registral

- Atualmente, o Sistema Registral está recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina:
 - constituir;
 - declarar;
 - modificar;
 - extinguir direitos;
 - gerando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica – PASE.

Efeitos

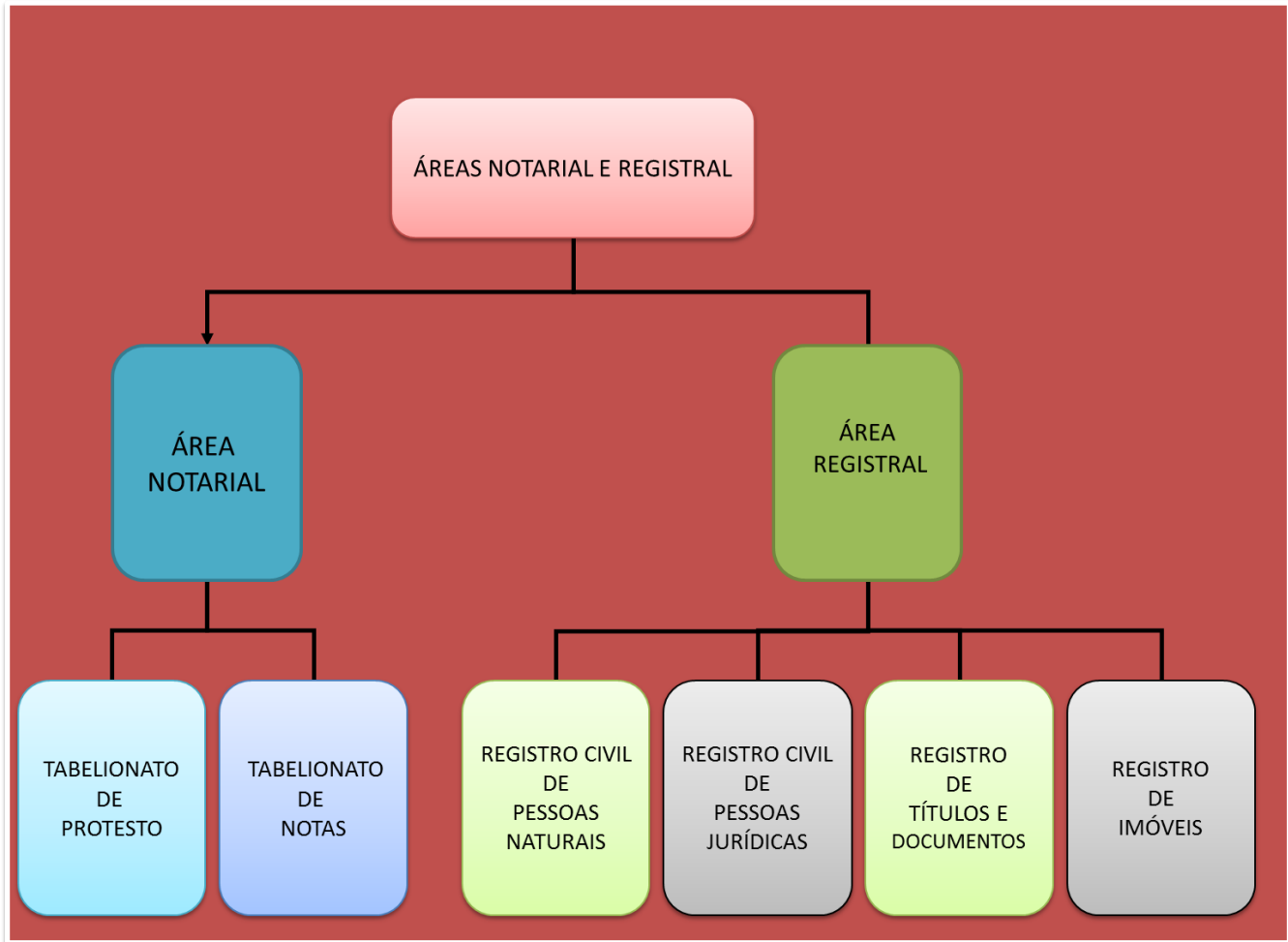
- **CONSTITUTIVO** - sem o registro o direito não nasce (Ex.: emancipação);
- **COMPROBATÓRIO** - o registro prova a existência e a veracidade do ato ao qual se reporta (Ex.: usucapião);
- **PUBLICITÁRIO** - o ato registral é acessível ao conhecimento de todos, salvo raras exceções (Ex.: adoção judicial).

SISTEMAS DE PUBLICIDADE

- **ESPECÍFICOS:**
 - Constitutivo - Ex.: hipoteca (Registro de Imóveis) e associação (Registro Civil de Pessoas Jurídicas);
 - Declarativo - Ex.: usucapião (exceção no Registro de Imóveis) e óbito (REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS).
- **PRECÁRIOS/RESIDUAIS:** quando não há um registro específico-ativo. Ex.: carteira de trabalho (Registro de Títulos e Documentos).

SISTEMAS ESPECÍFICOS DE PUBLICIDADE

- **PESSOAS**
 - Registro Civil de Pessoas Naturais.
 - Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Registro da Atividade Empresarial (a cargo das Juntas Comerciais).
- **NEGÓCIOS**
 - Registro de Títulos e Documentos;
 - Tabelionato de Protesto de Títulos (art. 202, III e 397, CC);
 - Registro Público de Empresas Mercantis;
 - Centro de Registro de Veículos Automotores.
- **BENS**
 - Registro de Títulos e Documentos (bens móveis);
 - Registro de Imóveis (bens imóveis).



ATO NOTARIAL X ATO REGISTRAL

- Receptor da vontade (ser imparcial em relação às partes);
 - Saneia o negócio jurídico;
 - Conserva o documento;
 - Prova o negócio jurídico;
 - Autentica a assinatura.
- Conserva o documento;
 - Prova um direito;
 - Gera publicidade (ficção do conhecimento);
 - Integra o ato jurídico;
 - Autentica a data.

SEGURANÇA JURÍDICA DO SISTEMA

O Sistema Registral Brasileiro admitiu a presunção **RELATIVA** (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252, da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e seguintes, do Código Civil).

Razões da existência do Sistema Registral

- Importa salientar que o SISTEMA REGISTRAL situa-se no âmbito JURÍDICO da MANUTENÇÃO DA ORDEM. Assim, os serviços desta natureza atuam na **prevenção de litígios**.
- Este sistema se diferencia da esfera judicial porque esta se presta para RESTABELECER A ORDEM quando atacada ou rompida.
- Ambos são interdependentes. Existe processo sem registro? O princípio da efetividade do processo se dá de que modo? Ex.: Mandado de Averbação de Exclusão de Sócio, Mandado de Averbação de Penhora de Quotas (art. 1.026 do CC e art. 655, VI, do CPC) etc.

NORMALIDADE X CONFLITO

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">● Aqui entram os serviços registrais.● Através destes serviços são constituídos, modificados, declarados, transferidos e extintos direitos. | <ul style="list-style-type: none">● Aqui aparece o poder estatal para restabelecer a ordem rompida (Poder Judiciário).● Também se presta para a criação, modificação, declaração, transferência e extinção de direitos, dependendo dos efeitos da sentença. |
|--|--|

O DIREITO NÃO ESTÁ SÓ NO PROCESSO

Há tantos Direitos, ou até mais, sendo criados, modificados, declarados, transferidos e/ou extintos na esfera extrajudicial do que na judicial.

Não se pode visualizar o Direito compreendendo apenas a esfera judicial, o processo (aproximadamente 44 artigos na Constituição Federal).

Assim, é imperioso que a Sociedade conheça, também, e com a mesma intensidade, a esfera extrajudicial (1 único artigo na Constituição Federal).

O que acontece quando faltam as condições da ação, ou os requisitos da petição inicial, ou os requisitos necessários de cada espécie de recurso? (**juízo de admissibilidade - judicial**)

O que acontece quando faltam os requisitos exigíveis para a realização de um registro? (**juízo de admissibilidade – extrajudicial – princípio da qualificação**)

*Alguns slides foram extraídos do trabalho de RCPJ do Registrador Dr. Tiago Machado Burtet, de Campinas do Sul-RS.

CÓDIGO CIVIL

O Sistema Registral no Brasil é de natureza **MISTA**, podendo ser:

CONSTITUTIVO: cria um direito e gera a ficção de conhecimento para o Brasil e o Mundo. Ex.: compra e venda de imóvel.

- É constitutivo em relação aos atos de oneração e às transmissões *inter vivos*.

DECLARATIVO: declara o direito. Ex.: nascimento.

- É declaratório também nas aquisições originárias e *causa mortis*, bem como nos títulos de divisão, judiciais ou extrajudiciais.

LEI Nº 11.382/2006

- **CERTIDÃO ACAUTELATÓRIA (CPC, art.615-A):**

- FINALIDADE: noticiar a formação de processo de execução que pode alterar ou modificar o direito de propriedade;
- AVERBADA NO FÓLIO REAL : matrícula;
- COMUNICAÇÃO DO ATO AO JUÍZO: em 10 dias.
- ATOS POSTERIORES A AVERBAÇÃO: presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração;

Indisponibilidade de Bens

- Ordem judicial com o objetivo de bloquear a alienação/oneração do imóvel.
- Medida impositiva que retira o imóvel do mercado.

Formas de apresentação do Ofício/Mandado e o prazo no Registro de Imóveis:

- Balcão e correio: **30 dias**
- Correio Eletrônico do Tribunal de Justiça do RS: **5 dias**
- CNIB –Central Nacional de Indisponibilidade de Bens: **3 dias**

Destaque atual conferido ao Sistema Registral

Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância das atividades registrares e notariais e a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando sua independência (Lei nº 8.935/94) e sua autonomia funcional, através de Leis como as seguintes:

1. Relacionadas ao direito de família e sucessões

- Lei 11.441/2007 (separação, divórcio, inventário e partilha extrajudiciais);
- Lei 11.790/2008 (registro tardio de nascimento);
- Lei 12.010/2009 (alterações na legislação de adoção);
- Lei 12.100/2009 (retificações no Registro Civil de Pessoas Naturais);
- Lei 13.112/2015 (mulher proceder registro de nascimento do filho)

2. Relacionadas à gestão urbanística e ambiental

- Lei 10.257/2001 (estatuto da cidade);
- Lei 10.267/2001 (georreferenciamento);
- Lei 10.931/2004 (retificação, patrimônio de afetação, etc.);
- Lei 12.651/2011 (novo Código Florestal);

3. Relacionadas à regularização fundiária

Lei 11.481/2007 (regularização fundiária em ZEIS);
Lei 11.977/2009 (regularização fundiária urbana);
Lei 12.424/2011 (ampliação da usucapião administrativo);

4. Relacionadas ao processo de execução e fiscalização financeira:

Lei 11.382/2006 (averbação premonitória, da penhora e outros institutos);
Lei 12.683/2012 (combate à lavagem de dinheiro via comunicação ao COAF). Essa atividade, ainda depende de regulamentação específica.

5. Relacionadas aos negócios imobiliários:

Lei 12.693 (contratos do PMCMV);
Lei 12.703/2012, (portabilidade de financiamentos imobiliários), alterada pela Lei nº 12.810/2013;
Lei 12.767/2012 (possibilita o protesto de certidão de dívida ativa).
Lei 13.097/2015 (Princípio da Concentração)
Lei 13.105/2015 (Novo CPC e usucapião extrajudicial, vigorará em 16/3/2016)

Conclusão

Esses serviços são necessários e indispensáveis para qualquer comunidade, porque uma cidade para existir não pode abrir mão de notários (como receptor da vontade das pessoas através de escrituras públicas/autenticações/reconhecimento de firma/procuração/ata notarial/protesto de títulos...).

Bem como dos registradores públicos, pois estes certificam a existência das pessoas naturais, pessoas jurídicas, dos negócios mobiliários e dos bens imóveis, inclusive das transmissões por sucessão.

Esta apresentação tem como fundamento o artigo do Des. Décio Antônio Erpen: “A atividade notarial e registral: uma organização social pré-jurídica”.

MUITO OBRIGADO!

www.lamanapaiva.com.br