

1) CONCEITO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O primeiro dos conceitos que aqui interessa é o de registro público, que pode ser entendido como a inscrição formal realizada por instrumento público junto ao cartório de registro sobre algum dado de relevância jurídica. Para o jurista português Lacerda Almeida registro público é

“o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória”.

Uma vez que são feitos os registros das declarações sobre fatos jurídicos e negócios jurídicos dos interessados, estes passam a ter publicidade, ou seja, estão disponíveis ao conhecimento de todos os que queiram ou devam ser informados a respeito, com exceção aqueles, que, segundo determinação legal, estão sujeitos ao sigilo.

A Constituição Federal diz que compete privativamente à União legislar sobre registros públicos, assim também o era na anterior, então sob a luz da Constituição anterior foi editada a Lei 6.015/73, que somente em 1º de janeiro de 1976 passou a ser vigente. Ainda hoje, mais de 30 anos depois é chamada de a “nova lei”. Trata-se de um marco na história do registro de imóveis.

A Constituição de 1988, chamada de constituição cidadã, trouxe alterações significativas para a natureza jurídica dos “cartórios”. E hoje diversas legislações esparsas são aplicadas no registro imobiliário, as necessidades



jurídicas trouxeram alterações legislativas, e alguns dos elementos essenciais ao serviço são submetidos à lei estadual e também à municipal.

Quanto a finalidade do registro imobiliário, podemos dizer que seu fim precípua é a obtenção da aquisição da propriedade, a Lei nº 6.015/73 dispõe, no art. 1º, que os serviços concernentes aos registros públicos servem para “autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. E, ainda têm a função de “assegurar, enquanto serviços de organização técnica e administrativa dos direitos a que se referem, a publicidade dos atos jurídicos”.

O registro público imobiliário se define como o repositório de informações e centro para onde convergem todos os elementos referentes à propriedade imobiliária, é o tipo de registro que acompanha a vida dos direitos reais sobre bens de raiz.

O registro imobiliário, na concepção de Walter Ceneviva, apresenta como função primordial “constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes, no país, segundo regiões certas e determinadas, ajustadas à sua divisão judiciária por Estados e comarcas (...)”, função essa que deve ser cumprida pelo registrador, “agente público sob fiscalização judicial para fins previstos na LRP e em outras leis”. Ainda apresenta outras duas funções: a de cadastro das propriedades imobiliárias e a de indicador dos contratos que se passam, com relação à propriedade imobiliária, e que precisam ter publicidade.

Na atualidade o registro de imóveis, porém deixou de ser apenas repositório de títulos, tornou-se órgão que exerce o controle de aspectos formais, respeitando os princípios registrares e acima de tudo a vontade das partes, buscando sempre a segurança jurídica e publicidade de atos que irão interferir na propriedade imobiliária.