

# **O REGISTRO IMOBILIÁRIO, SEUS PRINCÍPIOS E A PERDA GRADATIVA DA SOLIDEZ JURÍDICA**

*José Alberto Barbosa Junior*

Advogado e Professor do Curso de Graduação e Pós-graduação no Centro Universitário Salesiano de São Paulo – Unisal. Mestre em Direitos Sociais, Difusos e Coletivos pelo Centro Universitário Salesiano de São Paulo – Unisal. Pós-graduado em Direito Público pelo Centro Universitário Salesiano de São Paulo.

## **RESUMO**

Na presente pesquisa se discute o Registro Imobiliário e os seus princípios protetivos que vêm sofrendo tentativas de liquefação e riscos decorrentes, de forma a alertar para a necessidade de revalorização da segurança jurídica e das instituições hábeis para a sua promoção, especialmente do Registro Imobiliário e de seus princípios registraís. O que identifica na atualidade é uma constante diminuição do poder das instituições sociais, mormente do Estado e dos núcleos familiares, cada dia mais reduzidos, assim como das demais formas associativas humanas como classes, categorias profissionais, bairros e associações, “libertando” o homem de todos os grilhões, sob o pretexto de alcançar a tão sonhada liberdade. O entendimento explanado por Zygmunt Bauman, é confrontado com a questão do derretimento dos sólidos e a insegurança jurídica trazida frente os Registros Imobiliários.

**Palavras chave:** Registro Imobiliário, Princípios, Derretimento dos Sólidos, Modernidade Líquida, Solidez Jurídica.

## **ABSTRACT**

The present research discusses the Real Estate Registry and its protective principles that are undergoing attempts at liquefaction and consequent risks, in order to alert to the need for revaluation of legal security and institutions that are skilled in its

promotion, especially the Real Estate Registry and its registration principles. What it identifies nowadays is a constant diminution of the power of social institutions, especially of the State and of the smaller family nuclei, as well as of the other human associative forms like classes, professional categories, neighborhoods and associations, "liberating" the man of all fetters, under the pretext of achieving so dreamed liberty. The understanding explained by Zygmunt Bauman, is confronted with the issue of solid melting and the legal insecurity brought against Real Estate Registries.

**Key words:** Real Estate Registry, Principles, Solids Melting, Net Modernity, Legal Strength

## **INTRODUÇÃO**

Em tempos de modernidade líquida, busca-se ao máximo o derretimentos dos sólidos, o que inclui a transformação das instituições protetivas dos cidadãos em verdadeiras ruínas, de forma a quebrar as barreiras impeditivas da livre circulação e do domínio econômico.

Neste cenário de liquefação, típico de um mundo pós-moderno, em que a balança demonstra claro desequilíbrio a favor da liberdade, em detrimento da segurança, o Registro Imobiliário e seus princípios, instrumentos de segurança jurídica, vêm sofrendo profundos ataques, no sentido de sua desconstrução.

Sob este prisma, o presente estudo procura demonstrar como o Registro Imobiliário e os seu princípios protetivos vêm sofrendo tentativas de sua liquefação e os riscos decorrentes, de forma a alertar para a necessidade de revalorização da segurança jurídica e das instituições hábeis para a sua promoção, especialmente do Registro Imobiliário e de seus princípios registraes.

## **1 DA MODERNIDADE LÍQUIDA**

Vivemos em uma sociedade pós-moderna, em que nada tem duração eterna, sendo tudo, ao contrário, extremamente efêmero, denominada pelo autor como "modernidade líquida". Conforme Zygmunt Bauman (2001, p. 8), vivemos em uma era de derretimento dos sólidos, de liquefação, em que tudo ganha extraordinária

mobilidade e leveza. Neste cenário, há um predomínio do tempo sobre os espaços, ocupados estes últimos por apenas simples momentos.

Sob este prisma de derretimento de sólidos e de liquefação, a modernidade líquida caracteriza-se pela flexibilização, redução, e, até mesmo, extinção das instituições que seriam hábeis a garantir segurança e proteção ao cidadão, entendidas como sólidos, as quais, conforme Zygmunt Bauman (2001, p. 13), são transformadas em categorias e instituições *zumbis*, que estão mortas e ainda vivas, uma vez que não desempenham mais funções efetivas, apesar de ainda existirem. O que se tem é uma constante diminuição do poder das instituições sociais, mormente do Estado e dos núcleos familiares, cada dia mais reduzidos, assim como das demais formas associativas humanas como classes, categorias profissionais, bairros e associações, “libertando” o homem de todos os grilhões, sob o pretexto de alcançar a tão sonhada liberdade.

De fato, o que se percebe hoje é que o derretimento dos sólidos, ou seja, das instituições, tem alcançado a sua finalidade de promover um progressivo livramento da economia dos tradicionais embaraços políticos, éticos e culturais, não havendo mais barreiras ao poderio econômico, inclusive fronteiras nacionais.

Contudo, o que também não se pode olvidar é que esta falta de barreiras acabou por gerar uma *rigidez* da ordem, a qual, ainda que extremamente fluida e mutável, tornou-se invencível para o ser humano:

*A rigidez da ordem é o artefato e o sedimento da liberdade dos agentes humanos. Essa rigidez é o resultado de “soltar o freio”: da desregulamentação, da liberalização, da “flexibilização”, da “fluidez” crescente, do descontrole dos mercados financeiro, imobiliário e de trabalho, tornando mais leve o peso dos impostos etc. (BAUMAN, 2001, p. 12)*

Conforme Zygmunt Bauman (2001, p. 23), diante da quebra das algemas, das amarras, por meio da redução das instituições, os cidadãos “livres” quedaram-se radicalmente desengajados, desencontrando-se, havendo uma desintegração social, o que acabou por impedir revoluções sistêmicas capazes de alterar a ordem da sociedade, a qual, no fundo, permanece rígida em suas distorções econômicas e sociais. Ou seja, diante da inviabilização das instituições protetivas, mormente do associativismo, resultado da liquefação das relações humanas, não há mais a

viabilidade de projetos ou de ações coletivas que possam ser eficazes para mudar a ordem instalada.

Assim, para a elite, fixar-se no solo não é tão importante se o solo pode ser alcançado e abandonado à vontade, em muito pouco tempo. Ainda, fixar-se fortemente sobrecarrega os laços com compromissos vinculantes, o que pode ser prejudicial, dadas as novas oportunidades que surgem em outros lugares. Ocorre que, diante desta superação do espaço pelo tempo, promovida pelas elites, não é mais possível saber onde está quem dá as ordens, pois a diferença entre próximo e distante não prevalece mais, sendo a elite nômade e extraterritorial. Tal situação também torna inviáveis as revoluções que aprendemos a fazer com a história (BAUMAN, 2001, p. 19), pois não sabemos onde atacar e, nem mesmo, quem combater.

Nestes termos, o que se percebe é um desmantelamento das instituições de proteção do indivíduo, sob o pretexto de alcance da liberdade:

Para que o poder tenha liberdade de fluir, o mundo deve estar livre de cercas, de barreiras, fronteiras fortificadas e barricadas. Qualquer rede densa de laços sociais, e em particular uma que esteja territorialmente enraizada, é um obstáculo a ser eliminado. Os poderes globais se inclinam a desmantelar tais redes em proveito da contínua e crescente fluidez, principal fonte de sua força e garantia de sua invencibilidade. E são esse derrocar, a fragilidade, o quebradiço, o imediato dos laços e redes humanos que permitem que esses poderes operem. (BAUMAN, 2001, p. 23)

Por fim, alerta Zygmunt Bauman (2001, p. 23) que, se essa tendência se desenvolver sem freios, em desproporcional exacerbação da liberdade e em detrimento da segurança, homens e mulheres serão reformulados no padrão de verdadeiras *toupeiras eletrônicas*, ou seja, seres completamente alienados e manipulados pelo sistema econômico.

Nestes termos, cumpre a nós, agora, procurar meios de defender o ser humano dos constantes ataques às suas instituições protetivas, de forma a garantir instrumentos efetivos de reação e proteção. Ou seja, cumpre-nos valorizar também a segurança jurídica, hábil instrumento de proteção, de forma a promover um necessário equilíbrio entre liberdade e segurança.

## **2 DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

O Registro Imobiliário é o ofício público, serviço público, que tem como atribuição o registro de atos jurídicos, os quais compreendem os negócios jurídicos e os atos jurídicos *stricto sensu*, ou mesmo o registro de fatos jurídicos, em sua acepção ampla, que envolvem, na concepção de Ulysses da Silva (2008, p. 20), a aquisição e a transferência da propriedade imobiliária, com efeitos constitutivos ou declaratórios, assim como a constituição e oneração de direitos a ela inerentes, em especial direitos reais, e, ainda, a averbação de atos que afetem os assentos registrais, seja em relação ao objeto ou às pessoas neles interessadas.

Conforme Maria Helena Diniz (2006, p.13), é o Registro Imobiliário o poder legal de agentes do ofício público para efetuar as operações registrais relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, de forma a assegurar aos requerentes a aquisição e o exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição, com o intuito de dar proteção especial à propriedade imobiliária.

Assim, trata-se o Registro Imobiliário de uma instituição criada com o desiderato de promover o controle e a publicização de direitos reais sobre imóveis por meio da prestação de um serviço público essencial para a garantia da segurança jurídica.

## **2.1 Finalidade do Registro Imobiliário**

A finalidade precípua do Registro Imobiliário é garantir a segurança jurídica e, assim, a pacificação social. Busca-se dar proteção especial à propriedade imobiliária, fornecendo meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade, de sua especialidade objetiva e dos ônus reais que o gravam, garantindo-se o desiderato de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Por meio de seus princípios registrais imobiliários, busca o Registro Imobiliário garantir a paz social, promovendo, principalmente, a prevenção de conflitos, no que tange à propriedade imobiliária. Ou seja, o Registro Imobiliário é, eminentemente, uma instituição de garantia da segurança jurídica.

Por sua vez, a inscrição, segunda funcionalidade registral, consiste no ato de lançar nos livros registrais o título apresentado, o que se realiza sob os parâmetros da técnica registral e das normas do Registro Imobiliário.

Por fim, a terceira das funcionalidades registrais, entendida também como finalidade-meio do Registro Imobiliário, é a publicidade, a qual visa a garantir o potencial conhecimento *erga omnes* do que consta dos registros, levando a todos o conteúdo registrado, de forma a proteger a boa-fé de terceiros e garantir segurança jurídica aos titulares de direitos inscritos.

Outrossim, conforme lembrado por Vicente de Abreu Amadei (2012, 864), a segurança jurídica garantida pelo Registro Imobiliário, na qualidade de razão da instituição registrária, é tanto estática, quanto dinâmica. Por outro lado, há também uma segurança jurídica dinâmica promovida pelo Registro Imobiliário, entendida esta como segurança no tráfego imobiliário e do crédito predial, a qual decorre também da qualificação registral realizada no âmbito do procedimento de registro, de forma a verificar, sob o prisma dos princípios registrais, se o negócio jurídico foi realizado em observância da legislação vigente, máxime no que tange às regras que regem as relações privadas e de consumo.

Interessante é que, mormente com a funcionalização da propriedade imobiliária, atingida em sua conotação estática, percebeu-se que o Registro Imobiliário poderia atuar não somente como instrumento de proteção da propriedade individualista e liberalista, mas também como instrumento significativo da proteção social dos adquirentes de imóveis e de terceiros, inclusive, agora, sob o prisma de uma conotação dinâmica.

Assim, passou a ser o Registro Imobiliário um instrumento protetivo-social, cuja finalidade é a promoção da segurança jurídica de uma propriedade funcionalizada, tornando-se hábil a promover a proteção dos interesses de seu titular, como os de toda a sociedade.

## **2.2 Princípios do Registro Imobiliário**

Conforme Robert Alexy (2014, p. 86), o ordenamento jurídico compõe-se de regras e princípios, cuja diferença não é apenas de generalidade, mas qualitativa, ou seja, de grau de importância, sendo os princípios mandamentos de otimização, de forma a demandar que algo seja realizado na maior medida possível, mas sempre dentro das possibilidades jurídicas e fáticas existentes.

Os princípios são as bases do ordenamento jurídico. Ainda, integram o ordenamento, cobrindo aparentes lacunas legislativas, assim como auxiliam na interpretação das leis, apresentando sempre a orientação mais adequada ao ordenamento jurídico vigente.

Tratam-se os princípios de elementos basilares, fundamentais e estruturantes de uma ordem jurídica ou mesmo de um ramo do Direito. Conforme Robert Alexy (2014, p. 90), possuem ainda caráter normativo e de controle, sendo verdadeiras normas princípios, com soluções *a posteriori*, a demandar sempre uma análise do caso concreto para fins de sua correta aplicabilidade.

Nestes termos, diante da grande importância dos princípios, pode-se afirmar não ser possível conhecer adequadamente um ramo do Direito sem conhecer os princípios que o norteiam, do que decorre a necessidade de, neste sucinto estudo, trazer à baila os principais princípios que regem o Registro Imobiliário.

### **2.2.1 Inscrição**

Conforme o princípio da inscrição, o fato jurídico pertinente deve ser levado a registro para que produza efeitos. Assim, o que vale é o que consta na tábua real, estando nela inscrito.

O registro apresenta, por meio do princípio da inscrição, em regra, o efeito constitutivo do direito, conforme consta no art. 1227 do Código Civil brasileiro, o qual dispõe:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Contudo, conforme Walter Ceneviva (2010, p. 56), a inscrição pode ter também natureza comprobatória, ainda, meramente publicitária, a exemplo dos registros não constitutivos, como são os declaratórios integrativos e preventivos, a exemplo das inscrições de usucapião, desapropriação e sucessão, que se limitam a publicizar um fato jurídico, de forma a garantir a disponibilidade do direito e integrar a cadeia de continuidade registral, e as de penhoras e indisponibilidades, que têm como fim prevenir direitos e proteger terceiros de boa-fé.

### ***2.2.2 Legalidade***

Trata-se o princípio da legalidade da base e estrutura do Registro Imobiliário, do qual decorrem a aplicabilidade e a exigibilidade de todos os demais princípios, mormente diante de seu caráter meta-normativo, sendo norma que exige a sua própria observância, enquanto dever de observância de todas as normas.

Por uma das faces deste princípio, ao Oficial de Registro de Imóveis, atuando no âmbito administrativo, só e dado fazer o que a lei determina, nos estritos limites da mesma, devendo ainda possuir atribuição legal para a prática do ato registral, confundindo-se assim com o princípio da legalidade que rege a Administração Pública em geral.

Assim, deverá o Oficial de Registro de Imóveis, dotado de atribuição legal e no intuito de conferir segurança ao ato de inscrição registral, verificar, sob o prisma da lei, se o título apresentado para registro apresenta todos os requisitos jurídicos de validade e perfeição, concluindo pela qualificação negativa ou positiva do mesmo, uma vez que é a lei que determina as suas condições de registrabilidade.

### ***2.2.3 Continuidade***

O Registro Imobiliário deve apresentar o histórico da cadeia dominial de um imóvel, devendo haver, assim, uma perfeita concatenação de titularidades, em que um registro sempre se apoiará em outro, sendo dele derivado. Logo, deve haver uma coerência entre os atos registrados, retratando-se a sequência dos acontecimentos, sem omissões, ou seja, de forma ininterrupta, no intuito de se garantir segurança e validade à inscrição registral.

Trata-se assim o princípio da continuidade de um dos mais importantes do Registro Imobiliário, uma vez que, por meio do controle da cadeia dominial, visa a garantir a necessária segurança jurídica para o adquirente de imóvel e para o titular de direitos reais sobre imóveis, aos quais pode ser dada a certeza de quem é o verdadeiro titular do direito inscrito.

### ***2.2.4 Presunção e fé pública***

Por estes princípios, os atos registrares presumem-se verdadeiros, legais e legítimos. Tal presunção decorre da autoridade estatal conferida ao Oficial de Registro de Imóveis, que, agindo na condição de agente público, é dotado de fé-pública.

Contudo, importante ressaltar que a presunção é do registro, e não do fato jurídico consubstanciado na tábua real. Ainda, que referida presunção é *juris tantum*, relativa, e não absoluta, admitindo o ordenamento jurídico brasileiro, diversamente do alemão, a prova em contrário, no que atine às inscrições nos livros do Registro Imobiliário.

Nestes termos, os princípios da presunção e da fé pública mostram-se de grande importância, uma vez que resguardam a boa-fé do terceiro que confiou no registro, promovendo a presunção de correção dos atos registrários, o que contribui para a segurança jurídica e, por consequência, para a diminuição dos conflitos sociais, ou seja, para a pacificação social.

### ***2.2.5 Instância***

Também conhecido como princípio da rogação, determina que todos os atos praticados no Registro Imobiliário devem ser provocados, ou seja, postulados por um interessado, salvo algumas exceções em que o registrador deve agir de ofício.

Conforme o princípio da instância, os atos registrares devem ser provocados pelos interessados, não cabendo ao oficial agir de ofício, exceto em casos expressos na legislação, a exemplo das retificações de erros materiais. Indigitado princípio também visa a garantir segurança ao registro, o qual não poderá ser modificado sem a prévia manifestação de seu titular.

### ***2.2.6 Prioridade***

Nos termos do princípio da prioridade, os direitos reais inicialmente contraditórios sobre determinado imóvel se graduam ou se preferem entre si, conforme a ordem cronológica em que apresentados os respectivos títulos no Registro Imobiliário. Assim, prevalece sempre o direito real que primeiro foi levado à tábua registral, do que decorre ser de extrema importância a data do protocolo do título, à

qual retroagirão os efeitos do registro. Graças a esse princípio, os direitos consignados na tábua real ganham estabilidade e segurança, pois se afasta o risco da contradição.

Assim, por meio do princípio da prioridade, é garantida a preferência dos direitos ínsitos nos títulos que primeiro foram apresentados a registro.

### ***2.2.7 Especialidade Objetiva, Subjetiva e do Fato Jurídico Inscritível***

O princípio da especialidade divide-se em suas feições objetiva, atinente ao bem imóvel registrado, subjetiva, referente ao titular do direito, e do fato jurídico, a qual diz respeito ao fato inscrito que deu origem ao direito registrado.

A especialidade objetiva expressa a situação jurídica de um determinado bem imóvel, no sentido de que o imóvel constante no Registro de Imobiliário deve estar precisamente descrito, na forma exigida pela lei, mormente nos artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei dos Registros Públicos, com suas características, confrontações, área, denominação, se rural, logradouro e número, se urbano, ainda, sua designação cadastral. Assim, toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado e localizável no espaço geográfico.

Por sua vez, a especialidade subjetiva determina que as partes, sujeitos de direito constantes no Registro Imobiliário, devem estar perfeitamente determinadas e identificadas com todos os requisitos que a lei determina, máxime os previstos no art. 176 da Lei nº 6.015/73.

Contudo, é de se consignar que parte da doutrina, não sem razão, entende que a relação do indigitado artigo não pode ser considerada restritiva, *numerus clausus*, o que se dá em face das vicissitudes dos fatos concretos, incapazes de serem exauridos, de plano, pelo legislador.

De tudo, o princípio da especialidade, seja objetiva, subjetiva ou do fato jurídico inscritível, visa a garantir segurança jurídica, uma vez que deixa claro o titular do direito e o objeto do mesmo, assim como os seus limites e alcances.

### ***2.2.8 Concentração***

Novel princípio do Registro Imobiliário, determina que todos os fatos jurídicos relevantes, referentes a determinado imóvel e que possam afetar interesses de terceiros, devem ser publicizados no fólio real. Assim, no intuito de se tornar

eficiente e abrangente a publicidade registral, busca o princípio concentrar em um só lugar, ou seja, na matrícula imobiliária, todas as notícias referentes ao imóvel de caráter relevante, simplificando a consulta pública, de forma a atenuar as nefastas implicações da *probatio diabolica*.

Conforme o princípio da concentração, o Registro Imobiliário atingirá maior amplitude e eficácia, ou seja, a concreção de sua finalidade de segurança jurídica, quanto maior for a concentração de informações no fôlio real relativas ao imóvel, garantindo-se a plena cognoscibilidade dos fatos que possam implicar restrições de direitos, de forma a proteger os direitos do titular, de terceiros e da sociedade como um todo.

### **2.2.9 Publicidade**

Considerado princípio basilar do Registro Imobiliário, a publicidade é, em verdade, juntamente com a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, finalidade dos Registros Públicos, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, atuando todas no desiderato final de pacificação social.

Consiste assim a publicidade na garantia do acesso irrestrito às informações do registro público a quem quer que seja, independentemente de prova de motivo ou interesse, com a função específica de provar a situação jurídica do que foi registrado, tornando-a conhecida de todos, ressalvadas apenas as exceções previstas em lei, a exemplo da proteção da intimidade e do interesse público.

A publicidade, mesmo que irrestrita, ressalvadas as exceções legais, por ser referente a todos os livros e papéis arquivados no Ofício de Registro de Imóveis, dá-se, na sistemática brasileira, sob a forma indireta, ou seja, por meio da expedição de certidões, e não sob a forma direta, a qual consiste na visualização direta e imediata dos livros e documentos pelo interessado.

Por permitir a todos a garantia do conhecimento da situação jurídica de determinado bem imóvel, a publicidade registral promove a presunção de conhecimento do direito inscrito no Registro Imobiliário, de forma a não ser dado a ninguém alegar o desconhecimento de um ato levado a registro.

Assim, a publicidade, por fazer nascer a presunção de conhecimento e oponibilidade *erga omnes*, demonstra ser o principal instrumento do Registro Imobiliário, sendo, em verdade, finalidade imediata do mesmo, tudo com o intuito de

se atingir sua finalidade mediada e principal, que é a tão sonhada e importante segurança jurídica.

### ***2.2.10 Unitariedade da matrícula***

Do princípio da unitariedade da matrícula decorre que cada imóvel deve ter apenas uma única e exclusiva matrícula, assim como que cada matrícula deve se referir a um único imóvel.

Referido princípio permite a organização e a estruturação da informação registral, de forma a tornar simples e eficiente a consulta de dados, do que decorre a efetividade da publicidade e da segurança jurídica decorrentes.

### ***2.2.11 Disponibilidade***

O princípio da disponibilidade, diretamente relacionado com o da continuidade, procura assegurar, nos termos dos artigos 195 e 237 da Lei n. 6.015/73, que ninguém possa dispor de mais direito do que efetivamente possui, de forma a evitar fraudes e assegurar a segurança do tráfego imobiliário.

Indigitado princípio alcança tanto uma feição quantitativa, como qualitativa. Sob o enfoque quantitativo, apoia-se na especialidade objetiva quantitativa, por limitar a disponibilidade de um direito inscrito tendo como referência sua amplitude, a exemplo do que ocorre na quantização da fração ideal de um condômino em um bem sujeito ao condomínio geral ou na indicação da área de um imóvel, de forma a não permitir que o titular transmita mais fração ou mais área do que realmente possui. Assim, trata-se o princípio da disponibilidade de uma preciso instrumento de garantia dos direitos do adquirente de um bem imóvel, de forma a assegurar que o transmitente seja titular do direito e que possua sobre o mesmo plena disponibilidade, garantindo-se, assim, segurança ao tráfego imobiliário.

## **3 DO ATUAL RISCO DE LIQUEFAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO E DE SEUS PRINCÍPIOS**

Como visto acima, as características principais da modernidade líquida desenhada por Zygmunt Bauman (2001, p. 7-24) são a instantaneidade, a

flexibilização, a fluidez crescente e o descontrole dos mercados financeiros, imobiliários e de trabalho, tudo no intuito de quebrar as barreiras que possam impedir a livre circulação do poder econômico

Conforme Zygmunt Bauman (*apud* SÁ e RETZ, 2014, p. 58), verifica-se na modernidade líquida uma metamorfose do cidadão, sujeito de direitos e deveres, o qual é transformado em simples indivíduo em busca de afirmação, havendo uma passagem das estruturas de solidariedade coletiva para as de disputa e competição, em que a responsabilidade por eventuais fracassos é dos indivíduos.

Nestes termos, no âmbito da modernidade líquida, busca-se ao máximo eliminar as instituições que possam oferecer alguma proteção ao cidadão contra os atentados do poderio econômico, transformando-as em verdadeiros *zumbis*, mortos vivos. Ou seja, sob o pretexto de alcance de uma liberdade, exacerbada ao máximo, intenta-se extinguir todos os grilhões, mingando-se a segurança jurídica, reduzida ao mínimo, de forma a extinguir os meios de proteção individual e tornar o indivíduo alvo fácil do poderio econômico global.

Assim, não é difícil perceber que há na modernidade líquida um desequilíbrio entre liberdade e segurança, havendo uma supervalorização da liberdade e uma minimização das formas de segurança.

Sob este prisma, fica claro que deve haver uma retomada do equilíbrio, o que somente ocorrerá pela revalorização da segurança jurídica e, assim, das instituições que procuram garanti-la.

Como visto, uma das grandes instituições de proteção e garantia da segurança jurídica é o Registro Imobiliário, que tem como principal finalidade promover a segurança do direito de propriedade, protegendo o titular contra ataques externos e garantindo a boa-fé de terceiros, o que faz por meio da aplicação de seus precisos princípios registrais.

Contudo, o que se vê na atualidade são, ao contrário, constantes ataques ao Registro Imobiliário, o qual vem sofrendo incessantes tentativas de liquefação de seus princípios registrais e, até mesmo, de sua transformação em mais uma instituição *zumbi*, tudo sob o pretexto de uma falsa liberdade.

A título de exemplo, pode-se citar o disposto no art. 6º e no § 1º do art. 7º, ambos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997<sup>1</sup>, os quais, ainda que indiretamente, ratificaram as atribuições registrais imobiliárias dos chamados sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, em que os Certificados de Recebíveis Imobiliários, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, são registrados e negociados por meio de sistemas privados de custódia e liquidação de títulos, tudo à margem do Registro Imobiliário.

Nestes termos, tornou-se possível transmitir, ainda que de forma indireta, direitos reais sobre imóveis independentemente do Registro Imobiliário. Para tanto, basta realizar a emissão de um Certificado de Recebível Imobiliário lastreado em crédito resguardado por garantia imobiliária, a exemplo de uma hipoteca, e transferir indigitado título por meio de um registro nos sistemas de registro e liquidação de títulos privados, do que decorrerá a transmissão da própria hipoteca, direito real sobre imóvel.

Indigitada Resolução n. 4.088/12 foi editada pelo Banco Central do Brasil com fulcro no art. 4º, VI e VIII <sup>2</sup>, e no art. 9º <sup>3</sup>, ambos da Lei n. 4.595, de 31 de dezembro de 1964, os quais atribuem ao Conselho Monetário Nacional poder para disciplinar o crédito e regular a constituição, o funcionamento e a fiscalização dos que exercerem atividades no âmbito do Sistema Financeiro Nacional, cabendo ao Banco Central do Brasil cumprir e fazer cumprir as disposições que lhe são atribuídas pela legislação em vigor e as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional. Também garante

---

<sup>1</sup> Lei n. 9.514/97: Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro. Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras. Art. 7º O CRI terá as seguintes características: I - nome da companhia emitente; II - número de ordem, local e data de emissão; III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários"; IV - forma escritural; V - nome do titular; VI - valor nominal; VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas; VIII - taxa de juros, fixa ou fluante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização; IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente; X - lugar de pagamento; XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem. § 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

<sup>2</sup> Lei n. 4.595/64: Art. 4º Compete ao Conselho Monetário Nacional, segundo diretrizes estabelecidas pelo Presidente da República: (...) VI - Disciplinar o crédito em todas as suas modalidades e as operações creditícias em todas as suas formas, inclusive aceites, avais e prestações de quaisquer garantias por parte das instituições financeiras; (...) VIII - Regular a constituição, funcionamento e fiscalização dos que exercerem atividades subordinadas a esta lei, bem como a aplicação das penalidades previstas;

<sup>3</sup> Lei n. 4.595/64: Art. 9º Compete ao Banco Central da República do Brasil cumprir e fazer cumprir as disposições que lhe são atribuídas pela legislação em vigor e as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional.

supedâneo à regulamentação dos registros pelo Banco Central do Brasil o disposto no art. 23 da Lei n. 6.099, de 12 de setembro de 1974<sup>4</sup>, que autoriza o Conselho Monetário Nacional a expedir normas que visem a estabelecer mecanismos reguladores das atividades no âmbito do Sistema Financeiro Nacional.

Nestes termos, tendo em vista que a Resolução 4.088/12 do BACEN previa o próprio “registro das garantias” constituídas sobre imóveis, o qual poderia ser realizado por instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, bastava a uma empresa privada obter autorização para funcionar e poderia passar a promover os registros das garantias reais sobre imóveis, independentemente de qualquer das seguranças jurídicas próprias do Registro Imobiliário, atinentes à aplicação de seus caros princípios registrais. Ou seja, tornou-se possível a qualquer ente privado dotado de grande poderio econômico substituir o Registro Imobiliário e, assim, o próprio Estado, na missão de promover os registros de garantias reais sobre bens imóveis, independentemente da obrigação de observância dos princípios registrais, deixando o titular de direitos reais sobre imóveis e toda a sociedade à mercê do interesse do grande capital.

Contudo, diante da clara violação dos princípios registrais e da missão constitucional do Registro Imobiliário prevista no art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil<sup>5</sup>, assim como no art. 1º da Lei nº 6.015/73<sup>6</sup> e no art. 1º da Lei nº 8.935/94<sup>7</sup>, foi editada a Resolução n. 4.399, de 03 de março de 2015, do

---

<sup>4</sup> Lei n. 6.099/74: Art 23. Fica o Conselho Monetário Nacional autorizado a: a) expedir normas que visem a estabelecer mecanismos reguladores das atividades previstas nesta Lei, inclusive excluir modalidades de operações do tratamento nela previsto e limitar ou proibir sua prática por determinadas categorias de pessoas físicas ou jurídicas; (Redação dada pela Lei nº 7.132, de 1983) b) enumerar restritivamente os bens que não poderão ser objeto de arrendamento mercantil, tendo em vista a política econômica-financeira do País.

<sup>5</sup> Constituição da República Federativa do Brasil de 1988: Art. 236. 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.

<sup>6</sup> Lei n. 6.015/73: Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

<sup>7</sup> Lei n. 8.935/94: 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.

BACEN<sup>8</sup>, a qual alterou o texto da anterior Resolução 4.088/12 do BACEN, passando esta última a prever não mais o “registro de garantias” pelas instituições privadas, mas o “registro de informações” referentes às referidas garantias.

Contudo, mesmo após o advento da Resolução n. 4.399/15 do BANCEN, a situação ainda é temerária quanto à garantia da segurança jurídica, uma vez que a existência de dois registros, um realizado pelo Registro Imobiliário, e outro a cargo de instituições privadas dotadas de poderio econômico, autofinanciadas e autorreguladas por regras de mercado, pode representar uma incoerência inaceitável para o grande capital.

Parece não haver dúvidas de que os poderes econômicos da modernidade líquida não medirão esforços para fazer prevalecer os seus interesses de liquefação, tornando *zumbis* os tradicionais Registros Imobiliários, atualmente regulados pelas Corregedorias Gerais da Justiça e pelo Conselho Nacional de Justiça, considerados pelo poder econômico como anacrônicos, burocráticos, descentralizados e desconectados, máxime por visarem à garantia da segurança jurídica, tida como verdadeiro empecilho pelo grande capital.

Outrossim, como bem alerta Sérgio Jacomino (2015), o texto do atual art. 1º da Resolução n. 4.399/15 do BANCEN prevê que o registro, ainda que de informações, antes a cargo exclusivamente de instituições financeiras e demais instituições autorizadas pelo Banco Central do Brasil, pode, agora, ser mantido também por entidades que exerçam a atividade de registro de ativos financeiros.

---

<sup>8</sup> Resolução nº 4.399, de 27 de fevereiro de 2015 do BACEN. Altera a Resolução nº 4.088, de 24 de maio de 2012, que dispõe acerca do registro de informações referentes às garantias constituídas sobre veículos automotores e imóveis relativas a operações de crédito, bem como de informações referentes à propriedade de veículos automotores objeto de operações de arrendamento mercantil. O Banco Central do Brasil, na forma do art. 9º da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o Conselho Monetário Nacional, em sessão realizada em 27 de fevereiro de 2015, com base nos arts. 4º, incisos VI e VIII, da referida Lei, e 23 da Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974, e tendo em vista os arts. 28 e 29 da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, R E S O L V E U : Art. 1º A ementa e o art. 1º da Resolução nº 4.088, de 24 de maio de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação: “Dispõe acerca do registro de informações referentes às garantias constituídas sobre veículos automotores e imóveis relativas a operações de crédito, bem como de informações referentes à propriedade de veículos automotores objeto de operações de arrendamento mercantil.” (NR) “Art. 1º As instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil devem registrar, em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos autorizado pelo Banco Central do Brasil ou em sistema mantido por entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro de ativos financeiros, as informações referentes: I - às garantias constituídas sobre veículos automotores ou imóveis relativas a operações de crédito; e II - à propriedade de veículos automotores objeto de operações de arrendamento mercantil. Parágrafo único. Os sistemas a que se refere o caput devem: .....” (NR) Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

A principal missão do Registro de Títulos e Documentos, que sempre foi o registro de garantias sobre bens móveis, passou a ser realizada exclusiva e diretamente por entidades privadas, as quais, independentemente da necessidade de observância de qualquer princípio registral de segurança jurídica, podem agora livremente controlar as suas próprias garantias.

Assim, alerta ainda Sérgio Jacomino (2015) que o Registro Imobiliário sofre de uma doença crônica, a qual o está minando, exaurindo suas forças vitais. Para o referido autor, a enfermidade atua de forma sórdida e sub-reptícia, sendo hábil a esgotar qualquer capacidade de reação natural, mormente por ser de difícil percepção.

Nestes termos, cumpre alertar para o fato de que também o Registro Imobiliário, mormente no que atine às garantias reais, já se encontra em fase de liquefação, estando, aos poucos, sendo transformado em um verdadeiro *zumbi*, máxime porque seus princípios registrais, pautados na segurança jurídica, não interessam mais aos controladores da modernidade líquida.

Outrossim, é de se vislumbrar que o ataque inicial aos registros de garantias, e não aos de transmissão da propriedade, não parece ser aleatório, máxime porque é justamente a feição dinâmica do Registro Imobiliário, especificamente a voltada às garantias, a mais afeita ao sistema financeiro.

Mais uma vez a liquefação das instituições e dos institutos jurídicos mostrou-se presente, cedendo a segurança jurídica à pressão do poderio econômico de *imposição de liberdades*, ainda que sabidamente falsas.

Também não se pode olvidar a questão do Poder Judiciário, uma vez que a inobservância dos princípios do Registro Imobiliário, os quais atuam em um âmbito de prudência e justiça preventiva, fará aumentar as demandas e, por consequência, os números de processos, tudo em sentido contrário ao dever de pacificação social e de efetivação do acesso à justiça.

Conforme Zygmunt Bauman, “para que o poder tenha liberdade de fluir, o mundo deve estar livre de cercas, barreiras, fronteiras fortificadas e barricadas” (2001, p. 23), sendo certo que:

Qualquer rede densa de laços sociais, e em particular uma que esteja territorialmente enraizada, é um obstáculo a ser eliminado. Os poderes globais se inclinam a dismantelar tais redes em proveito da contínua e

crescente fluidez, principal fonte de sua força e garantia de sua invencibilidade. (BAUMAN, 2001, p. 23).

De tudo, não há dúvidas de que o Registro Imobiliário, por ter como finalidade justamente a segurança jurídica, mormente a segurança da propriedade imobiliária, é mais uma barreira a ser quebrada, sendo, tão somente, mais uma “bola da vez”.

Contudo, ainda há uma saída. O próprio Zygmunt Bauman deixa a pista ao afirmar que “E são esse derrocar, a fragilidade, o quebradiço, o imediato dos laços e redes humanos que permitem esses poderes” (2001, p. 23). Assim, é o contrário da fragilidade, ou seja, a associação, o fortalecimento das redes humanas, a forte atuação dos partidos políticos, dos órgãos representativos, dos órgãos de classes e das demais formas associativas que serão capazes de, em uma conscientização moral e união de forças, reverter este nefasto jogo. Não é à toa que a modernidade líquida tenta, agora, com fervor, derreter justamente as relações humanas. São as palavras de Zygmunt Bauman:

Os sólidos que estão para ser lançados no cadinho e os que estão derretendo neste momento, o momento da modernidade fluida, são os elos que entrelaçam as escolhas individuais em projetos e ações coletivas. (BAUMAN, 2001, p. 13).

Nestes termos, ainda há uma saída, a qual passa pelo fortalecimento consciente e moral das redes humanas, promovendo-se uma verdadeira libertação do cidadão, o que somente será possível em um âmbito de equilíbrio entre liberdade e segurança, a demandar o urgente (re)fortalecimento das instituições que garantem segurança jurídica, dentre elas do Registro Imobiliário, mormente por ser essa a que protege a propriedade, ambiente em que, conforme alerta Thomas Piketty (2014, p. 250), são perpetradas as maiores desigualdades no mundo.

## **CONCLUSÕES**

Inicialmente, sob o prisma das ideias de Zygmunt Bauman, pode-se concluir que vivemos em um tempo de modernidade líquida, em que o poder econômico busca, ao máximo, o derretimento dos sólidos, mormente das instituições protetivas dos cidadãos, no intuito de quebrar as barreiras impeditivas da livre circulação e do domínio econômico.

Conclui-se também que o Registro Imobiliário e seus princípios são importantes instrumentos protetivos e de garantia da segurança jurídica dos cidadãos.

Outrossim, também se conclui que o Registro Imobiliário e seus princípios, mormente por visarem à segurança jurídica, vêm sofrendo tentativas de sua liquefação, a exemplo das Leis n.s 9.514/94 e 10.931/04, assim como das Resoluções n.s 4.088/12 e 4.399/15 do Banco Central do Brasil, as quais tornaram possível a transmissão de garantias sobre bens imóveis por meio de registros privados, à margem do Registro Imobiliário, com sérios riscos para a segurança jurídica dos cidadãos.

Por fim, conclui-se que se faz necessária a revalorização da segurança jurídica, no intuito de atingir um equilíbrio entre liberdade e segurança, mormente a revalorização do Registro Imobiliário e de seus princípios, o que demanda conscientização moral, união de forças e participação nas questões públicas e nas instituições de organização política da sociedade, tudo no intuito de proteção do cidadão em face do domínio econômico.

## **REFERÊNCIAS**

ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

AMADEI, Vicente de Abreu. **Anotações para uma reflexão sobre o aspecto instrumental do Registro Imobiliário no controle urbanístico da propriedade**. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sergio Direito Registral (Orgs.). Doutrinas Essenciais, Registro Imobiliário: Temas Atuais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 859-903. v. II.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade Líquida**. Tradução de Plínio Dentzien. Rio de Janeiro: Zahar, 2001.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

\_\_\_\_\_. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

JACOMINO, Sérgio. **Bifrontismo Registral e os Adros de Cérbero**. Observatório do Registro. Disponível em <<http://cartorios.org/2015/03/04/bifrontismo-registral-e-os-adros-de-cerbero/>>. Acesso em: 05 mar. 2015.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 12. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

NADER, Paulo. **Introdução ao Estudo do Direito**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

PIKETTY, Thomas. **O Capital no Século XXI**. Tradução de Monica Baumgarten de Bolle. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.

SÁ, Olga de; RETZ, Raquel de Godoy. **Introdução a Bauman: o mundo como texto**. In: Olga de Sá. (Org.). *Quem tem medo de Bauman?* 1. ed. Lorena: Instituto Santa Teresa/FATEA/CCTA, 2014. p. 53-96.

SILVA, Daisy Rafaela da. **O Consumo na Pós-Modernidade: efeitos nas classes D & E**. Campinas: Alínea, 2014.

SILVA, Ulysses da. **Direito Imobiliário: O Registro de Imóveis e as suas Atribuições: a nova caminhada**. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 2008.