

BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE O DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

“Nenhuma interpretação será havida por jurídica e, portanto, por boa, se ela direta ou indiretamente desconsiderar um princípio.”

Álvaro Melo Filho

1. INTRODUÇÃO.

Este modesto trabalho tem por desiderato traçar algumas considerações acerca dos Princípios do Direito Registral Imobiliário Brasileiro, muito bem analisados pelo percuciente e didático Dr. Álvaro Melo Filho, professor do Curso de Direito da Universidade Federal do Ceará – UFC e da Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará – ESMEC, o qual tivemos a honra de conhecer, como aluno do V Curso de Aperfeiçoamento de Magistrado.

Em breve, porém objetivas pinceladas, procuraremos percorrer o assunto atinente aos princípios norteadores da nova sistemática do Direito Registral Imobiliário Pátrio, sem no entanto, ter qualquer pretensão de esgotá-lo, até porque, não é este o nosso objetivo. Urge deixar registrado que o novo contexto legal foi trazido pelas Leis N° 6.015/73, alterada pelas Leis N° 6.140/74 e N° 6.216/75 os quais, por sua vez, vieram a modificar o trintenário Decreto N° 4.857/39.

2. IMPORTÂNCIA DOS PRINCÍPIOS.

Do latim principium , a palavra princípio significa começo, origem de qualquer coisa. Levada a um prisma jurídico, toma outro colorido.

Segundo De Plácido e Silva, notadamente no plural, os princípios significam "as normas elementares ou os requisitos primordiais instituídos como base, como alicerce de qualquer coisa."

Nota – se, a sol claro e campos limpos, que os princípios, por serem o alicerce, vislumbram – se mais importantes do que a própria norma jurídica.

Como bem lembrado pelo já citado De Plácido e Silva, consubstanciam, " a própria razão fundamental de ser das coisas jurídicas, convertendo – se em perfeitos axiomas."

O Prof. Álvaro Melo Filho, em artigo publicado na Revista de Direito Imobiliário N° 17/18, janeiro – dezembro de 1986, pág. 26, ressalta com maestria:

"O princípio possui uma função especificadora dentro do ordenamento jurídico: ele é de grande valia para a exegese e perfeita aplicação, assim dos simples atos normativos que dos próprios mandamentos constitucionais. O menoscabo por um princípio importa na quebra de todo o sistema jurídico. É que o direito forma um sistema, é um axioma que nem sequer precisa ser demonstrado, já porque axioma (de universal acatamento, diga – se de passagem), já pela proibição lógica do regressum ad infinitum (da infinita reciclagem das premissas eleitas)."

Portanto, um princípio por ser mais geral do que uma norma tem por objetivo inspirá-la, valendo dizer que se aplica em qualquer circunstância.

Acredita-se que sobre o assunto em voga, parem doze princípios dos mais diversos quilates. Diversos tratadistas do assunto, entretanto, trataram de condensá-losem , basicamente sete.

Por fim, e por amor a brevidade, uma vez ressaltada a importância dos princípios, voltemos os nossos esforços para a análise de cinco dos princípios aplicados ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro, cerne deste trabalho.

3. PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL BRASILEIRO.

a) Princípio da Legalidade.

Este princípio resume – se, basicamente, no aspecto de impedir o ingresso no Cartório de Registros de Imóveis, de Títulos que sejam inválidos ou imperfeitos.

O exame proemial da legalidade como, também, da validade do título, bem como, da efetivação de seu registro visa coadunar a situação jurídica e a situação registral.

Nos preclaros dizeres de Álvaro Melo Filho, " o exame prévio da legalidade dos títulos objetiva estabelecer a correspondência entre a situação jurídica e a situação registral, de modo que o público possa confiar plenamente no registro."

b) Princípio da Continuidade.

Nenhum registro poderá ser efetivado sem a menção ao título anterior observada portanto, a continuidade procedendo a eficácia normal do título.

Nas palavras do decantado Prof. Álvaro Melo Filho. "deve cada assento apoiar – se no anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas da cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários."

É o que preceitua o art. 195 da Lei N° 6.015 de 31 de dezembro de 1973:

"art.195. 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."

Portanto, cada imóvel deverá estar interligado a outro existindo, desta forma, uma cadeia de titulares o qual não poderá ser rompida sob pena de total irregularidade.

c) Princípio da Publicidade.

Exordialmente, há de se considerar que o registro faz com que todos os atos e fatos registrados tornem – se públicos.

O registro possibilita a indicação, a quem interessar possa, do lugar correto onde se poderá encontrar as informações necessárias sobre a situação de uma determinada propriedade imóvel. Para tanto bastando que o interessado solicite as devidas certidões (vitenárias, trintenárias, etc.) não devendo justificar o motivo de seu pedido.

Observe – se, atentamente, que o registro é na verdade, um instrumento legal de publicidade; amparando o crédito legal, prevenindo, desta forma, possíveis fraudes.

O interesse da publicidade no registro imobiliário, consoante os doutos ensinamentos de Serpa Lopes, citado pelo não menos ilustre e já referenciado Prof. Álvaro Melo Filho, resulta da "necessidade de lhe dar uma feição equivalente a uma espécie de estado civil do imóvel, assinalando todas as suas mutações e recebendo o contato de todas as circunstâncias modificativas, quer inerente à coisa, quer ao direito de seus titulares..." (in Tratado dos Registros Públicos, 2ª ed. A Noite, nº 598, pp. 49-50).

Um consectário lógico e inarredável do Princípio da Publicidade é o fato de que as pessoas têm a obrigação de conhecer o estado jurídico do imóvel em função da publicidade dada a este bem jurídico pelo seu respectivo registro.

Portanto, dá – se ao conhecimento da sociedade a existência ou não dos direitos reais sobre determinado imóvel, dando, ipso facto , a observância legal (erga omnes).

d) Princípio da Fé Pública.

Segundo o Prof. Álvaro Melo Filho, o "conteúdo da fé pública registral estende – se a todas as soluções jurídicas levadas a registro e, por isso, abrange, positivamente, a existência dos direitos reais registrados, e, negativamente, a inexistência dos direitos reais e proibições não registradas."

E continua com muita propriedade:

" Pelo sistema brasileiro, o título, per se, não prova o domínio porque a propriedade se adquire pelo registro, donde a parêmia: "Quem não registra não é dono." Mas este registro também, por si, não faz prova bastante do domínio, porque não é ele o ato originário, como é o título, mas derivado deste título, que poderá portar um vício insanável. A prova do domínio, pois, segundo o sistema brasileiro, é feita com o título registrado, do qual decorre, quer entre as partes contratantes, quer

perante terceiros de boa fé de má fé uma presunção relativa de domínio, que assim prevalecerá até prova em contrário. (Álvaro Melo, pág. 30).

Portanto, este princípio permite que o proprietário do imóvel tenha uma cabal proteção a futuras investidas desde que tenha a sua titularidade em perfeita consonância com a legislação em vigor aplicada aos Registros Públicos.

e) Princípio da Prioridade.

O fundamento troncolar deste princípio está diretamente relacionado ao aforisma romano "priori tempore, postiore jure"

No universo registral imobiliário pátrio, quando da existência de dois ou mais direitos de igual conteúdo, o direito protegerá a quem primeiro registrou. Este, sem aso a dúvidas, receberá a chamada proteção registral.

Entretanto, o Princípio da Prioridade sofre algumas restrições quando o Estado surge na relação tendo em vista as normas de Direito Tributário o qual dão a este ente posição privilegiada e assecuratória dos créditos fiscais e parafiscais, tornando assim uma exceção a prioridade que existe para os direitos reais de garantia.

É o que especifica os ditames insculpidos no art. 186 do Código Tributário Nacional:

"art.186. "O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a sua natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os critérios decorrentes da legislação do trabalho."

4. CONCLUSÃO.

Ultimado este breve trabalho, forçoso é concluir sobre a importância dos princípios não só aplicado ao Direito Registral Imobiliário, como ao direito como um todo já que este é fracionado apenas para efeitos didáticos.

Temos consciência que a gama de princípios norteadores deste ramo do direito não se limitam a estes que foram sumariamente apresentados neste trabalho. Entretanto, acreditamos , "data máxima vênia", serem estes os princípios mais importantes.

Esperamos ter atingido o nosso objetivo, não só como aluno de um curso de pós graduação, mas, também, como profissional das lides jurídicas, visando sempre atingir o honroso mister de distribuir justiça.

5. BIBLIOGRAFIA.

FILHO, Álvaro Melo. REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO- IRBI, N° 17/18, Janeiro – Dezembro de 1986; Co – Edição Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Editora Revista dos Tribunais; págs. 25 a 50.

_____. DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO – Enfoque didático e prático. Editora Forense, Rio de Janeiro - RJ. 1979, págs. 1 a 18.

SILVA, De Plácido e. VOCABULÁRIO JUR, Vol. 3, Editora Forense. 12ª ed. Rio de Janeiro - RJ. 1993, pag. 447.

Texto confeccionado por Walber Siqueira Vieira.

Fonte:

http://uj.novaprolink.com.br/doutrina/653/breves_consideracoes_sobre_o_direito_registral_imobiliario_brasileiro