

## ESTUDOS

## JURÍDICOS

VOLUME 23

Nº 62

SETEMBRO/DEZEMBRO

1991

Antonio Beristain	CRIMINOLOGIA Y RELIGION	5
José Flávio Bueno Fischer	NOTÁRIOS E REGISTRADORES. UMA VISÃO INTEGRADA	55
Genacéia da Silva Alberton	CONSIDERAÇÕES SOBRE O PRINCÍPIO DISPOSITIVO E O PRINCÍPIO DA ORALIDADE SEGUNDO CAPPELLETTI	75
Justino Adriano Farias da Silva	INTRODUÇÃO AO DIREITO MUÇULMANO	87
Maria Dinair Acosta Gonçalves	FUNÇÃO JURISDICIONAL DO ESTADO. A DEFENSORIA PÚBLICA E O ACESSO À JUSTIÇA	99
Bruno Jorge Hammes	ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO E PROPRIEDADE INTELECTUAL	105

UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS

93.000 - SÃO LEOPOLDO - RS - BRASIL

**Diretor:**

Prof. Dr. Bruno Jorge Hammes

**Redator:**

Prof. Dr. Bruno Jorge Hammes

**Comissão Editorial:**

Raquel Campani Schmiedel  
Justino Adriana Farias da Silva

Antonio Carlos Nedel  
Fernando Barcelos de Almeida  
Carlos Alberto de Oliveira Cruz

O conteúdo dos artigos é da responsabilidade dos respectivos autores.

Aceitamos livros para resenhas ou apreciações bem como parciais com revistas congêneres.

Toda correspondência e pagamentos devem ser dirigidos ao seguinte endereço:

Evaldo Heckler  
Núcleo de Publicações Unisinos  
Caixa Postal 275  
93.000 São Leopoldo — RS  
Brasil

Registrado na divisão de Censura de Diversões Públicas do Departamento de Polícia Federal, sob N° 635 — P. 209/73.

ESTUDOS

# JURÍDICOS

VOLUME 23    Nº 62    SETEMBRO/DEZEMBRO    1991

Antonio Beristain CRIMINOLOGIA Y RELIGION	5
José Flávio Bueno Fischer NOTÁRIOS E REGISTRADORES. UMA VISÃO INTEGRADA	55
Genacéia da Silva Alberiton CONSIDERAÇÕES SOBRE O PRINCÍPIO DISPOSITIVO E O PRINCÍPIO DA ORALIDADE SEGUNDO CAPPELLETTI	75
Justino Adriano Farias da Silva INTRODUÇÃO AO DIREITO MUÇULMANO	87
Maria Dinair Acosta Gonçalves FUNÇÃO JURISDICCIONAL DO ESTADO. A DEFENSORIA PÚBLICA E O ACESSO À JUSTIÇA	99
Bruno Jorge Hammes ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO E PROPRIEDADE INTELECTUAL	105

UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS

93.000 - SÃO LEOPOLDO - RS - BRASIL

Estudos Jurídicos	Vol. 23	Nº 62	Setembro/Dezembro	Ano 1991	P. 3-116
-------------------	---------	-------	-------------------	----------	----------

- MEDELLIN: II Conferencia General del Episcopado Latinoamericano, en Medellín, 1968.
- Ministerio de Justicia, Dirección General de Instituciones Penitenciarias. **Informe General 1986**, (Madrid, sin año), pp. 53 ss., 133 s.
- NACIONES UNIDAS: **Reglas Mínimas para el tratamiento de los reclusos**, 1955. Documento A/CONF/6/1.
- NACIONES UNIDAS: **Declaración sobre el establecimiento de un nuevo orden económico internacional**, aprobado en la Reunión Plenaria el 1º de mayo de 1974.
- NACIONES UNIDAS: **Derechos humanos. Recopilación de instrumentos internacionales**, Centro de Derechos Humanos (Ginebra), Naciones Unidas, Nueva York, 1988.
- PUEBLA: III Conferencia General del Episcopado Latinoamericano. **La evangelización en el presente y en el futuro de América Latina. Documento de Puebla**, 1979.

## NOTÁRIOS E REGISTRADORES — UMA VISÃO INTEGRADA\*

José Flávio Bueno Fischer\*\*

### ABSTRACT

*This paper presents the basic distinctions between the notary and the registrar functions. It underlines the objective of the service granted to the community which will be obtained through the various professional categories of the notaries and registrars.*

### RESUMO

*O autor apresenta as distinções fundamentais entre a função notarial e a função registral; resalta o objetivo da prestação de serviço à comunidade que será alcançado pela integração das diversas categorias profissionais de notários e registradores.*

\* Trabalho apresentado no XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Macaé, 21 a 25 de outubro de 1991.

\*\* Tabela de Notas e de Protestos e Oficial do Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas de Novo Hamburgo — RS. Professor concursado da UNISINOS (São Leopoldo - RS) na disciplina de REGISTROS PÚBLICOS, nos cursos de Graduação e de Pós-Graduação. Membro da Comissão de Estudos para implantação do Mestrado em Direito naquela Universidade. Secretário-Geral do Colégio Notarial do Brasil — Seção RS, Presidente do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, e Secretário do Instituto de Estudos de Protestos do Rio Grande do Sul.

© José Flávio Bueno Fischer, 1991.

## INTRODUÇÃO

Têm sido freqüentes as manifestações de colegas notários e registradores, em todo o País, referentes às dificuldades em estabelecer o necessário e indispensável relacionamento profissional, e mesmo pessoal, de ambas as categorias de prestadores de serviços.

A história desse relacionamento, especialmente a não escrita, aquela apenas verbalizada, cochichada, é plena de referências por vezes até grotescas e agressivas, quanto ao comportamento, à postura e até à ética dos profissionais desses serviços, e dos seus substitutos e demais auxiliares.

Falar e escrever sobre a importância dos serviços mencionados seria redundância perante um auditório como este, repleto de profissionais de todo o Brasil, notadamente registradores. Não é este o escopo deste pequeno trabalho.

A intenção e o desejo, mais do que a pretensão e a vontade, é de, e apenas, provocar uma reflexão, uma parada, uma avaliação do contexto nacional em que estamos envolvidos, registradores e notários, tendo em conta, primordialmente, a comunidade a que servimos.

Não consigo conviver com reclamações, comentários e até denúncias relativas à falta de acesso, ao fechamento encastelado de alguns profissionais, à insensibilidade freqüentemente percebida na postura dos titulares e de seus auxiliares, no trato com os usuários de nossos serviços.

Preocupam-se as instituições: o notariado e os registros públicos, sua natureza e a forma como vêm sendo exercidos.

Questiono-me, permanentemente, quanto à fidelidade com que estamos desempenhando nossas atividades, em relação aos verdadeiros fins a que se destinam.

Indago-me, profundamente, a respeito do quanto tenhamos merecido, através da história, a pecha de "donos de cartório", com todas as nuances e interpretações que até agora tenham sido dadas às nossas funções: máquinas de fazer dinheiro, privilégios, ranços poeirentos, feudos, corporações protegidas, apadrinhamento político e econômico, etc.

Terá valido alguma coisa nosso tão decantado artigo 236 da Constituição Federal?

De que serve, realmente, nossa exclusão, absolutamente acertada tecnicamente, do âmbito e do capítulo do Poder Judiciário?

Quanto conquistamos até agora, com todas nossas árduas lutas pelo reconhecimento legal de nossa atividade, de acordo com o novo preceito constitucional?

E se mais não obtivemos, a que devemos atribuir isso?

Serão culpados e responsáveis os políticos, os governantes, os legisladores, o Poder Judiciário, o público usuário?

Ou não estaria na exata hora de, efetivamente, examinarmos o que se passa por dentro de nossas instituições, no interior de nossas organizações, nas dependências em que estamos instalados, na estruturação que fomos capazes de imprimir em nossas atividades, no íntimo e no espírito que nos move a todos e a cada um de nós titulares desses serviços, e naquilo que, necessariamente e indissolivelmente, transmitimos, diuturnamente, aos nossos auxiliares e, de conseqüência, a todos quantos são servidos (se realmente o são) por nós?

Estas são, senhoras e senhores congressistas e assistentes, as reflexões e indagações que proponho neste momento, pensando que ainda é tempo de se buscar e obter uma verdadeira virada, uma autêntica guinada, rumo ao reconhecimento público e à afirmação plena de nossas instituições notariais e registrais.

É esse contexto, nesse universo de situações e de relações em que nos encontramos agora, em meio a um caminho constitucional e legal carente de definições, até mesmo com tentativas provenientes dos mais variados setores da sociedade em interferir na regulamentação de nossas atividades, nesse ambiente instável, social, política e economicamente, que me disponho a refletir neste congresso, muito mais voltado para dentro de nós mesmos, do que buscando atribuir nossas vicissitudes, dificuldades e tropeços ao eventual desconhecimento dos outros, às intenções corporativistas de outras profissões, aos receios de perda de poder e de influência de outras instituições.

O fato é que, em realidade, não temos sido muito competentes, como um todo, no mister de exercer digna, técnica e eticamente nossa profissão e, em decorrência, jamais seria possível que o público, usuário direto ou indireto, fosse atingido, positivamente, por algo que vem de dentro, que não é autêntico, que não tem consistência, que carece de conteúdo.

Pois bem, refletimos, pensemos seriamente, examinemos o que se passa em nosso meio, investiguemos as reais causas do estado em que nos encontramos e, então, sejamos suficientemente corajosos para propor e realizar as mudanças necessárias e possíveis, tenhamos a humilha-

de de aceitar aquilo que deva permanecer como está e sejamos sábios o bastante para distinguir claramente uma de outra dessas situações.

## I — A FUNÇÃO NOTARIAL

À guisa de informação, eis não ser propósito definir e investigar exhaustivamente cada uma das funções ora examinadas, trago à apreciação deste congresso, em primeiro plano, transcrição extraída do Provimento 3/90, da Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, Seção I, Capítulo I, Título VI (Dos Tabeliães), Da Função Notarial,:

1.1. Ao Tabelião é atribuída a função de:

- a) conferir fé pública às relações de direito privado, não objeto de ações em juízo;
- b) acolher, interpretar e formalizar juridicamente a vontade das partes;
- c) intervir nos negócios jurídicos a que as partes devam ou pretendam dar forma legal ou autenticidade, redigindo e autorizando os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas;
- d) conferir autenticidade a documentos avulsos;
- e) autenticar fatos.

No anteprojeto de LEI NOTARIAL elaborado pelo Colégio Notarial do Brasil e publicado pela Seção do Rio Grande do Sul, em 1978, assim está escrito:

Art. 1º — O tabelião ou notário é o oficial público encarregado da tutela administrativa de interesses privados, a quem se atribui a função de:

- a) exercer a fé pública nas relações de direito privado que se estabelecem ou se declaram sem controvérsia judicial;
- b) acolher, interpretar e formalizar juridicamente a vontade das partes;
- c) intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou pretendam dar forma legal ou autenticidade, redigindo e autorizando os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- d) conferir autenticidade a documentos avulsos;
- e) autenticar fatos.

No substitutivo ao projeto de Lei Notarial e Registral regulamentadora do art. 236 da Constituição Federal, da lavra do ilustre relator Deputado Renato Vianna, assim está expresso:

Art. 31. Aos notários ou tabeliães compete:

- I — acolher, interpretar e formalizar juridicamente a vontade das partes;
- II — intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- III — autenticar fatos.

Art. 34. Integram a atividade notarial:

- I — verificar a identidade, capacidade e representação das partes, quando for o caso;
  - II — aconselhar, com imparcialidade e independência, os interessados, instruindo-os sobre a natureza e as conseqüências do ato que pretendem realizar;
  - III — redigir os instrumentos públicos, utilizando os meios jurídicos mais adequados aos fins em vista;
  - IV — apreciar, em negócios imobiliários, a prova dominial...
- Em recente trabalho, o renomado e insigne tabelião e registrador aposentado CARLOS LUIZ POISL faz precisa análise da fé pública notarial, bem como da registral e administrativa, permitindo compreensão clara do tema.

No item nº 3 — O PROTESTO É ATO NOTARIAL, o jurista e doutrinador notarial Poisl afirma:

“A fé pública notarial é distinta da fé pública em geral de que são dotados os funcionários da administração, os funcionários judiciais, e, também, os registradores.

A fé pública é a essência da função notarial e por isso ela se distingue da fé pública em geral. O tabelião tem por razão de ser, por objetivo, **por missão funcional** (o grifo é meu), imprimir fé pública nas declarações de vontade e de fatos, o que as torna irrefutáveis para todos os fins de direito. Reputa-se verdadeiro tudo o que o tabelião declara no instrumento público notarial regularmente formado. Somente uma sentença judicial exarada em ação própria, especialmente instaurada para tanto, que a decreta como falsa, pode opor-se a uma declaração contida em instrumento público notarial.

Por isto é que é exigida, via de regra, a escritura pública — ato notarial por excelência — para a transmissão de direitos reais em imó-

veis, transmissão essa que não se efetiva pela simples tradição. Só a escritura pública dá certeza da regularidade da transmissão e por isso confere a desejada tranquilidade e segurança às negociações imobiliárias. Ela, por si só, sem necessidade de comprovação adicional, dá plena certeza, com presunção legal de verdade: da data do negócio, do lugar, da identidade das partes, da capacidade das partes, da legitimidade da eventual representação de alguma parte, da existência legal da parte que é pessoa jurídica e da identidade e legitimidade de seu representante, do objeto, da titularidade e disponibilidade do objeto, das condições ajustadas pelas partes quanto ao preço, modo de pagamento, transmissão de direitos reais e pessoais sobre o objeto e outras condições, da voluntariedade do consentimento, do cumprimento das obrigações fiscais. Enfim, todas e cada uma das declarações do tabelião constantes da escritura pública reputam-se verdadeiras. E são verdadeiras enquanto alguma sentença judicial não as declarar falsas.

O que se disse a respeito da escritura pública é extensível a todo e qualquer outro ato notarial. Pode-se assim muito bem avaliar o poder da fé pública notarial e valorizar devidamente os cuidados que devem cercar o uso desse poder."

RUFINO LARRAUD, em seu Curso de Direito Notarial, abordando o tema da FÉ PÚBLICA, declara: "A palavra FÉ pode ser utilizada com significados distintos. FÉ é a crença ou confiança em algo que não percebemos por nossos próprios sentidos, e que aceitamos em razão da autoridade de quem o diz, ou pela fama pública; também é FÉ a segurança que se dá, ou a afirmação que se faz, acerca da verdade de algo; e desde outro ponto de vista, a FÉ é uma qualidade: um grau de eficácia demonstrativa que algo tem.

.....: o conceito aparece vinculado, mais ou menos claramente, a uma idéia de verdade;

.....: há uma FÉ PÚBLICA CONFIANÇA, de sentido que poderíamos dizer receptivo; há uma FÉ PÚBLICA PODER, com sentido atributivo; e há, também, uma FÉ PÚBLICA QUALIDADE, que implica certa maneira de qualificação.

..... A **qualidade** que adquire o documento notarial é uma consequência dos **poderes** conferidos ao agente; e ambas projetam em particular prestígio sobre o instrumento, que, — com outros elementos — determinam, em seu favor, essa **confiança** do público, que o direito protege."

Em trabalho apresentando pela notária argentina Elsa Kieizman na V Jornada Notarial do Cone Sul, em Gramado, no ano de 1987, com

tradução do colega Tullio Formicola, Presidente do Conselho Federal do Colégio Notarial do Brasil, a autora trata da função autenticadora do notário, dizendo que tal função "é dada pela lei, em virtude da qual damos fé do que percebemos por meio de nossos sentidos e que constitui o conteúdo de quanto redigimos e expomos no instrumento público; o visto ou escutado pelo Notário, fatos e vontades, expressados por ele no documento é tido conforme a realidade sem necessitar de outra prova, a não ser que o documento venha a ser declarado falso por sentença judicial. Essa prova pode ser avaliada sob três aspectos:

a) — **Autenticidade Corporal**: o documento Notarial, como coisa, prova-se à si mesmo.

b) — **Autenticidade da Autoria**: o documento Notarial prova seu autor, o Notário.

c) — **Autenticidade Ideológica**: são autênticas as declarações do Notário relativas aos atos que viu e escutou.

A valoração que fazem as leis sobre a competência e prestígio do Notário confere valor e eficácia ao documento Notarial, que é uma criação social que recebeu o reconhecimento do ordenamento jurídico dando-lhe autenticidade."

Voltando ao texto do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça gaúcha, no que respeita aos tabeliões, cumpre reproduzir outros artigos:

"4.1. Integra a atividade notarial:

a) avaliar a identidade, capacidade, apresentação e representação legal das partes;

b) assessorar e orientar, com imparcialidade e independência, os interessados, instruindo-os sobre a natureza e as conseqüências do ato a realizar;

c) redigir, em estilo correto, conciso e claro, os instrumentos públicos, utilizando os meios jurídicos adequados à obtenção dos fins visados; d) ...

6.1. O tabelião, como autor do instrumento público, não está vinculado a minutas, podendo revisá-las ou negar-lhes curso.

9.1. É livre às partes, independente do seu domicílio ou do lugar da situação dos bens objeto do ato ou negócio, a escolha do tabelião de sua confiança.

18.4. Se algum dos comparecentes não souber a língua portuguesa e o tabelião não compreender o idioma empregado, comparecerá tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, atuará outra pessoa, capaz a titular idoneidade e conhecimentos bastantes, a juízo do tabelião.

26.1. Ata notarial é a narração de fatos verificados pessoalmente pelo tabelião."

O entusiasmo pelo tema e o prazer que nos proporciona a leitura de autores, especialmente argentinos e uruguaios, e agora também, embora escassos, os brasileiros, nos remeteria a uma profundidade e extensão incompatíveis com a proposta deste trabalho e com o espaço a ele destinado neste encontro de estudos e de conagraçamento.

Permito-me, ainda, para encerrar a abordagem que faço da função notarial, inspirar-me em CARLOS NICOLÁS GATTARI, que em sua obra "Práctica Notarial", no capítulo destinado ao tema "El Notario, Creador de Derecho", encerra com as seguintes CONCLUSÕES:

"1. A norma é gera.. Às vezes, obscura. Outras, incompleta. O órgão, pois, cria o direito por um tríplice método: aplicação, interpretação e integração.

2. A maioria dos autores só reconhece como criadores do direito ao legislador (norma superior) e, sobretudo, ao juiz que dita a sentença (norma inferior).

3. O juiz realiza a criação do direito estando preconstituída extrajudicialmente tanto a norma legal como o contrato (lei particular das partes). Atua, pois, a posteriori.

A vida real demonstra:

4. Se o direito iogra sua função essencial pelo antijurídico e se sua própria existência depende do fato ilícito, deveríamos levantar um agradedido monumento ao infrator.

5. Como conseqüência, reduzir a vivência do direito só ao tribunal é crer que a saúde floresce nos hospitais.

6. De longa data, sem embargo, se tem reconhecido que 'as convenções feitas nos contratos formam para as partes uma regra à qual devem submeter-se como à própria lei.'

Pode, pois, concluir-se:

7. O notário aplica, interpreta e integra a norma, isto é, utiliza exatamente a mesma metodologia do juiz para a criação do direito.

8. Por sua competência, qualifica, legaliza e legitima a vontade das partes e sua situação jurídica. Coadjuva à criação do direito concreto (função maiêutica).

9. No específico, tem procedido como criador do direito concreto antes do juiz. É o primeiro aplicador, intérprete e integrador da norma vazia, sob cujo molde abriga a vontade das partes.

Em cotejo com a do juiz, sua criação jurídica é muito mais livre:

10. O juiz cria o direito, sem imediação, a posteriori e sobre situação jurídica preexistente. O notário cria o direito em imediação, **ab anteriori**, sobre situação jurídica presente e futura, que inclusive pode variar em decorrência de seu assessoramento.

11. Tanto o juiz como o notário têm por fim a obtenção dos valores jurídicos de autonomia (segurança, paz e solidariedade). Sua metodologia é distinta: o notário, em forma direta e inicial, fundado no acordo intrínseco; o juiz, em forma indireta por um procedimento dialético, que elimina o desacordo extrinsecamente.

12. O juiz manifesta uma imparcialidade passiva e sem assessoramento, que desemboca em uma desfavorabilidade, sentença contra o infrator. O notário, com seu assessoramento e uma imparcialidade ativa, coadjuva favoravelmente à constituição da vida jurídica normal.

13. Se o prestígio do juiz como criador do direito, segundo alguns, deriva do **imperium**, que implica a **potestas** e a eliminação da liberdade inclusive pela força (heteronomia), o prestígio do notário, como criador do direito, deriva da **auctoritas** que conduz à expressão da liberdade humana, dentro dos limites legais (autonomia).

Este resumo reproduz quase textualmente a comunicação titulada **CRIADORES DO DIREITO**, que se publicou na revista "Fides". tomo III, p. 129, e que foi apresentada no I CONGRESSO DE DIREITO NOTARIAL, celebrado em Córdoba em 1971, motivado pelo centenário do Código Civil."

Cabe, ainda, referência especial à chamado função social do tabelião. E o faço, ainda que de passagem, socorrendo-me dos estudos feitos pelo Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima, ilustre amigo e pesquisador, advogado em Brasília, e filho da não menos ilustre, estudiosa e líder registral e tabeliã honorária do Rio Grande do Sul, Dra. Lea Portugal, a quem rendo minhas modestas e sinceras homenagens neste momento.

São do referido as seguintes afirmações:

"Além deste aspecto importante de controle da legalidade dos atos e de seus requisitos, aos tabeliães também estão afetos outros aspectos que visam a prevenir a formação de processos, proceder que Mezuíta del Cacho chama de aspectos antiprocessuais.

No direito brasileiro, a função notarial, **prima facie**, realiza uma **colaboração processual**. Esta colaboração é explicitada através da forma pública dos documentos notariais, que, por possuírem uma presunção de verdade — **juris tantum** —, evitam, na maioria das vezes, a apreciação dos fatos neles contidos pelo Poder Judiciário.

Neste mesmo diapasão, a atuação imparcial deste profissional de direito leva à equidade, realizando até uma **ação arbitral**. Este atuar



exercido de forma profissional e desinteressada faz com que o notário apareça como **promotor de conciliação**. No momento em que o tabelião exterioriza determinados acordos em um documento notarial ou quando sua tarefa de conselheiro atinge, de pleno, boa instrução de outros documentos privados, ele está promovendo, de fato, a conciliação almejada pelo direito.

.....

O notariado brasileiro — e aqui o digo em particular e com algum conhecimento de causa —, no desempenho de sua atividade, está desempenhando e de maneira acertada, colocando em prática todas as importantes funções de que tratamos nesta rápida intervenção. Anonimamente quase sempre, reconhecemos. Sem ter sua bandeira estabelecida pelo ordenamento jurídico, com seu exercício profissional passando quase despercebido pelo homem comum — o mesmo que utiliza seus serviços e nele confia, embora até questione muitas vezes o real relevo desta tutela e das funções notariais. Funções que existem, que são solicitadas e que são prestadas no quotidiano, de forma quase automática e até com certa inconsciência de seu valor e de sua abrangência social.”

## A FUNÇÃO REGISTRAL

Coerente com a linha adotada no início, transcrevo, a seguir, a parte inicial do Título V, DO REGISTRO DE IMÓVEIS, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, assim consubstanciada:

### “DA INSTITUCIONALIZAÇÃO

1 — O Registro de Imóveis é serviço exercido em caráter privado, por delegação do Poder Público.

### FINS

2 — O Registro de Imóveis destina-se ao registro e averbação dos títulos ou atos ou fatos “inter vivos” ou “mortis causa”, constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes validade, eficácia “erga omnes” e disponibilidade.

### DOS PRINCÍPIOS

3 — Ao serviço, à função e à atividade registral imobiliária norteiam os princípios da:

3.1 — Fé pública — a assegurar autenticidade dos atos emanados do registro e dos serviços.

3.2 — Publicidade, a garantir os direitos submetidos a título registral a oponibilidade “erga omnes”.

3.3 — Obrigatoriedade — a imperativizar o registro dos atos previstos em lei, embora o inexistir de prazos ou sanções pelo descumprir.

3.4 — Titularidade — a submeter a validade do ato registral à condição de haver sido praticado por agente legitimamente investido na função.

3.5 — Territorialidade — a circunscrever o exercício das funções delegadas do ofício imobiliário à área territorial definida em lei.

3.6 — Continuidade — a impedir o lançar de qualquer ato de registro sem o existir de registro anterior e a obrigar as referências originárias, derivadas e sucessivas.

3.7 — Prioridade e preferência — a outorgar ao primeiro a apreensão do título a prioridade ao registro e a preferência “erga omnes”.

3.8 — Reserva da iniciativa — a definir o ato registral como de iniciativa exclusiva do interessado, vedado o ato “ex officio”, à exceção do previsto no art. 167, II, da Lei dos Registros Públicos.

3.9 — Tipicidade — a afirmar serem registráveis apenas títulos relativos a direitos reais, previstos em lei.

3.10 — Especialidade — a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos.

3.11 — Disponibilidade — a precisar ninguém poder transferir mais direitos do que os constituídos pelo registro imobiliário, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e a jurídica e a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa.

3.12 — Legalidade — a impor o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos.”

É da lavra da professora Márcia Elisa Comassetto dos Santos, de São Leopoldo, em trabalho intitulado REGISTRO DE IMÓVEIS, aprovado com Distinção na UNISINOS, e a quem tive a honra de orientar, o seguinte:

### “CONTEÚDO DA FUNÇÃO REGISTRAL

O registro imobiliário presta a direção jurídica, exercendo a função de polícia jurídica, na medida em que espelha a veracidade quanto à titularidade dos direitos reais com respeito a imóveis.

Como consequência da aferição da lei atual dos registros públicos, pode se afirmar que o conteúdo da função registral imobiliária abrange as seguintes atribuições: escrituração, publicidade, conservação e certificação.

....

Desta forma, o registro de imóveis é o órgão encarregado da coordenação dos títulos do domínio; ainda, qualifica o direito de propriedade, segundo sua natureza plena, limitada ou resolúvel; e também assinala a existência de ônus reais e outras cláusulas vinculativas.

O registro possibilita o conhecimento "erga omnes" das relações jurídicas, oferecendo defesa e garantia tanto ao titular do direito, quanto a terceiros."

É o que Serpa Lopes define como verdadeira "notificação pública", assegurando o efeito de poder considerar-se conhecido de todos o direito registrado, ao mesmo tempo em que é acessível a qualquer cidadão.

A conservação, que assegure a integridade dos registros e a inalterabilidade do conteúdo dos livros e assentos registraes, é tarefa e função do registrador, a permitir em qualquer tempo a exibição e o fornecimento de certidões e informações a quem o desejar.

Também importante, integrativa da função registral, é a certificação, pela qual o registrador deve fornecer, via certidão, a situação presente e passada dos bens registrados.

Dentro deste contexto, tendo presentes as finalidades últimas dos registros públicos, de conferir autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, recolhe-se a presunção *juris tantum* quanto ao primeiro fim, relativa à veracidade do que se acha registrado.

Desde logo se faz notar, até mesmo por sua importância capital, a publicidade, atributo e corolário maior, em meu entender, do registro imobiliário, proporcionando segurança, a comprovar a presunção de titularidade de domínio àquele em nome de quem estiver registrado o bem.

E quanto à eficácia, percebem-se os efeitos jurídicos decorrentes do registro, da publicidade a ele ínsita, assegurando a boa fé daqueles que confiaram nas informações expedidas pelo oficial público imobiliário.

Em trabalho apresentado na II Convenção Notarial Sul-americana de Países do Atlântico e Mediterrâneos, em São Paulo, em junho de

1966, Gattari, já mencionado, escreveu um capítulo destinado à fé pública e suas classes, assim se manifestando sobre a FÉ PÚBLICA REGISTRAL: "O Registro Público da Propriedade tem por finalidade inscrever e anotar os títulos que se referem ao domínio e aos demais direitos reais, com o objetivo de dar-lhes publicidade. É dizer que o motivo fundamental de sua constituição é a publicidade, como meio de proteção ao tráfico jurídico imobiliário.

Mas, em que consiste esse caráter fundamental? Núñez Lagos no-lo diz: 'A publicidade registral consiste em exteriorizar a existência de um título que já produziu seus efeitos na realidade jurídica'. Em realidade, o registro dá a conhecer *erga omnes* os fatos, poderia dizer-se, produzidos na intimidade, com um sentido irradiante que se expande em círculos concêntricos, igual como o som.

Mas, estabelecendo já uma diferença, o mesmo Núñez Lagos nos aclara: 'O título tem autenticidade, recolhe um momento produtor de fé por si mesmo: o instante da aquisição. O que ele diz foi presenciado e narrado por um funcionário público. Não assim o Registro da Propriedade, no qual a exatidão não é autenticidade, porque o registrador nada presenciou, sendo, sim, uma presunção legal *juris tantum*.

Equilibrando os efeitos do registro, afirma Vallet de Goytisolo: "Hoje em dia o labor do notário na adaptação das normas da vida jurídica, tem ante si o freio da qualificação dos registradores da propriedade. Este freio pode ser saudável se consegue evitar subjetivismos ou fantasias. Mas pode ser contrária à vida jurídica se atua meramente como CANCEBERO da letra da lei contrariamente às verdadeiras necessidades jurídicas vitais."

Assevera POISL, no trabalho 'O Protesto como Função Notarial', já citado: "O registrador tem por missão registrar. Secundariamente a essa sua função principal é ele dotado de fé pública para com ela revestir, não as declarações de vontade contidas no documento que registra, mas apenas o registro desse documento e as cópias desse registro. Presume-se, devido a essa fé pública registral, que o registro está conforme com o documento e que a cópia confere com o registro, mas essa presunção de verdade não se estende ao conteúdo do documento, que é, necessariamente, anterior ao registro, anterior à intervenção do registrador."

Costumo dizer a meus alunos na UNISINOS, de São Leopoldo, que existem atos e fatos que ocorrem na intimidade dos lares e dos ambientes de trabalho e que não interessam às demais pessoas da comunidade. Se meu amor por minhas filhas é mais ou menos intenso, se o tratamento

que dou a meus funcionários é democrático ou autocrático, se costume cumprir as pessoas quando por elas cruzo, enfim, são situações de interesse e repercussão restritas às pessoas diretamente envolvidas. Porém, quando pratico um ato que, como afirma Serpa Lopes, produz "eficácia reflexa", que tal qual um espelho retrata e reflete a luz para diante, atingindo os olhos de outrem, provocando reações em terceiros, protegendo ou ameaçando direitos alheios ao âmbito das partes diretamente dele participantes, e que se relacione com o nascimento, casamento, morte, associação civil, alienação fiduciária de bens móveis, transmissão ou oneração imobiliária, por exemplo, tais situações interessam e atingem, efetivamente, o mundo em redor e merecem o verdadeiro batismo, a autêntica união da PUBLICIDADE, decorrente do ato do registrador, com efeitos instantâneos, ou seja, a partir do exato instante do término da formalidade registral. É a já referida NOTIFICAÇÃO PÚBLICA de que fala Serpa Lopes.

### III — DISTINÇÕES FUNDAMENTAIS

Como se pode notar, o que aliás é de domínio pleno dos participantes deste Encontro do IRIB, as funções notariais e registrais são distintas, diferentes, sendo a atuação dos profissionais do direito delas titulares exercida em âmbitos diversos, providos que são todos de fé pública, porém também diferentemente uns dos outros.

É ainda Poisl que afirma, quanto à fé pública: "Mas os demais órgãos públicos não são também eles dotados de fé pública? — São, mas só o notário tem a fé pública como essência de sua função. Os demais órgãos públicos têm-na como atributo secundário e não essencial.

.....

O funcionário público em geral existe para cumprir determinadas tarefas dentro da administração pública. Secundariamente à sua função principal, ele tem fé pública bastante para revestir de certeza legal as suas declarações de que tais e tais atos ou fatos foram praticados ou ocorreram dentro da esfera de suas atribuições funcionais.

Essa distinção entre a fé pública notarial e a fé pública em geral estende-se aos atos notariais e não notariais. Aqueles são como que a corporificação do que o tabelião percebe com os seus sentidos, interpretada e amolda à lei ou aos princípios do direito, revestindo essa formalização, mediante sua fé pública plena, com uma couraça de autenticidade inquestionável. São atos de criação. Os demais atos dotados de fé públi-

ca são como que fotografias de atos existentes. A fé pública não vai além da fotografia: garante que ela retrata fielmente o ato, mas não garante a autenticidade do ato."

Mas, a distinção não significa discriminação. As diferenças não se estabelecem em escalas de importância ou de valoração. A separação que se estabelece de tais funções e atribuições não tem o condão nem a pretensão, pelo menos do signatário, de fixar gradação de relevância para esta ou aquela das funções notariais e registrais. O sentido é de apenas estabelecer e deixar o mais claro que possamos o âmbito de atuação, o conteúdo e a natureza de cada atividade, para, logo a seguir, fazer referência aos usuários de nossos serviços, à integração, que adiante necessária e indispensável, entre as categorias de profissionais do direito, para, enfim, concluir nossa participação neste evento.

### IV — A COMUNIDADE BENEFICIÁRIA DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO

Este ponto tem por objetivo, unicamente, chamar a atenção para a finalidade maior de nossa atividade, para o sentido de todo o nosso trabalho, para a razão de ser de nossos serviços.

Por que estarmos aqui, embora em lugar tão privilegiado pela natureza, porém concentrados em ambiente fechado, reunidos em trabalho, estudo, discussão e debates?

Qual a razão de nos dedicarmos ao aperfeiçoamento profissional, à pesquisa, ao aprofundamento de nossos conhecimentos específicos e universais?

Podem, é verdade, existir (e existem) razões outras, de natureza ligada à curiosidade científica e intelectual, ao prazer do conhecimento em si mesmo, quem sabe até a um certo narcisismo mental de se poder jactar de ser ou de possuir: cabedal tão vasto e cultura jurídica tão substancial e consistente, capazes de obter reconhecimento nacional e até internacional.

Contudo, voltamos às indagações iniciais: qual o sentido de tudo isto?

É precisamente aqui que me atrevo a afirmar: NENHUM. De nada terá valido o esforço, a dedicação, a cultura, o conhecimento, o desaque, o aplauso até, se não tivermos sido capazes, ou se ainda sequer tenhamos tido consciência de que, como figura inclusive no preceito

constitucional, SOMOS PRESTADORES DE SERVIÇOS à comunidade. E é exatamente o grupo de usuários dos serviços notariais e registrars que importa. Fazer ciência para deleite intramuros? Esbanjar cultura para orgamos intelectuais? Aperfeiçoar conhecimentos e serviços para tirar fotografias e publicá-las? Batalhar e obter remuneração justa pelo trabalho realizado, para espezinhar funcionários e o próprio destinatário do serviço?

Definitivamente, penso que, além do significado jurídico de nossa situação constitucional atual, ainda pendente de regulamentação, acima dos interesses corporativistas, que até podem ser saudáveis em determinadas circunstâncias, o sentido maior e mais nobre de nossas atividades está no usuário, no cliente, no beneficiário dos serviços.

Já se foi o tempo em que se admitia, como quiçá ainda se tolera nas repartições públicas, ser maltratado pelo funcionário do balcão, ser destrutado pelo chefe do órgão público, ser remetido a filas intermináveis, a explicações incompletas e vazias, a ter de suportar devoluções infundáveis de documentos, cada vez por motivo diferente, a calar diante de tantos desmandos e de tamanha desatenção e desconsideração.

Eis aí o Código do Consumidor. Um texto legal de Primeiro Mundo, para ser aplicado em nosso país...

Ou nós, registradores e notários, voltamos nossa atenção e nossos esforços, nossa dedicação e nossos estudos, nossos investimentos e nossos recursos, para a EXCELÊNCIA dos serviços notariais e de registro, em todo o País, ou estaremos cavando vertiginosamente o buraco da desvalorização profissional, do desencanto da comunidade com as nossas atribuições e, por fim, da conseqüente e inexorável estatização dos serviços, como panacéia para a solução dos problemas que nós não criamos, mas que não tivemos a competência e a seriedade de evitar.

## V — A INTEGRAÇÃO

Ora, por tudo o que se afirmou neste modesto esforço, fica fácil e óbvio atingir este ponto: a integração.

É por acreditar que isolados nada conseguimos, que separados corremos o risco de nos prejudicar mutuamente, que sem intercâmbio e relacionamento os resultados tardarão muito a ser atingidos, é por ter fé (íntima e pública) no ser humano que está antes e acima do profissional notário e registrador, é por atribuir confiança plena na capacidade de lu-

ta e de adaptação do brasileiro, é por não admitir que, se por razões até históricas tenhamos merecido alguns ataques como os mencionados na introdução deste texto, é por essas razões que propugno pela INTEGRAÇÃO. De forma plena, incondicional. Integrar as diversas categorias profissionais de notários e registradores, no âmbito técnico, com conchaves como este, tanto os específicos, por disciplina, como os de maior âmbito, abrangendo a todos. Integrar, institucionalmente, o notário e o registrar com a comunidade beneficiária de nossos serviços. Promovendo palestras elucidativas, publicações e orientações gerais sobre os trabalhos que realizamos e o quanto o usuário pode por ele ser protegido em seus direitos e aspirações. Saindo do casulo, descendo os degraus do castelo que construíram ou que construímos em nossa volta. Abrindo mão dos eventuais feudos ainda existentes neste imenso país, aparentemente cada vez mais ingovernável.

O operário que, pela primeira vez, atinge o status de pequeno proprietário de modesta casinha no arrabalde de sua cidade, terá, certamente, todo um contexto emocional e psicológico envolvente naquele momento em que se dirige a um tabelionato para escriturar seu imóvel. E se preocupa, de forma profunda e inimaginável, com a segurança decorrente do ato que deseja praticar. E se questiona, ou ao tabelião: "ficará tudo certinho, registrado, averbado? É garantido?"

Ora, se permanecermos na postura fria, distante, insensível e indiferente à comunidade, às pessoas, às emoções e aos sentimentos, que importância daremos a essa humilde figura do exemplo? Teremos capacidade de avaliar e de valorizar o momento, que pode ser, e certamente será, único na vida dele?

Busco afirmar e salientar, com dificuldade decorrente de minhas limitações pessoais e da estreiteza de meus ainda parcos conhecimentos, que é preciso, urge, é vital entendermos o sentido fundamental do que fazemos, a finalidade última de nossos serviços: o usuário, a comunidade.

Penso que, se tivermos presente, se inculcarmos em nossos funcionários e colaboradores esse sentido, não só estaremos valorizando o trabalho em si, deles e nosso, como andaremos mais perto, mais integrados, notários, registradores e comunidade.

## CONCLUSÃO

É o momento de encerrar.

**Procurei e concentrei esforços nesta direção: notários e registradores — uma visão integrada.**

É provável, ou é certo, que terei feito afirmações pouco científicas, desprovidas da experimentação necessária, sem o conteúdo cultural e doutrinário a que estamos acostumados com os trabalhos de nossos mestres, como alguns dos citados, como os oradores que me antecederam, sem o brilho que caracteriza os iluminados e os doutos, os pesquisadores e os filósofos, mas também é provável, ou melhor, é seguro, é verdadeiro que realizei um esforço, sincero e honesto, emocional e afetivo, carregado de preocupação profunda com a comunidade servida por notários e registradores, dedicado a provocar uma reflexão, uma parada, um estágio de meditação.

Vamos tentar fugir da rotina massacrante das preocupações, do excesso de trabalho, do "não tenho tempo". Está mais do que comprovado que os mais ocupados, verdadeiramente, os mais responsáveis, os efetivamente estudiosos, dedicados e competentes, **SEMPRE TÊM TEMPO**. Até mesmo para **PARAR**, para **REFLETIR**, para **PENSAR**.

É só o que aspiro com esta participação.

Ter conseguido provocá-los. Ter podido tocá-los, ter quicá obtido um resultado apenas: um só dos congressistas estar agora sensibilizado, remexido por dentro, atizado a pensar e a repensar, a sofrer os efeitos deste ato, que até aqui é um documento talvez notarial, carente do batismo, da unção da publicidade registral, de que todos e cada um de vocês são capazes, competentes e titulares da delegação estatal que lhes foi conferida.

## BIBLIOGRAFIA

- COMASSETTO DOS SANTOS, Márcia Elisa. "Registro de Imóveis" — Trabalho apresentado no Curso de Especialização em Direito Civil — Universidade do Vale do Rio dos Sinos — UNISINOS — São Leopoldo, junho de 1990.
- GATTARI, Carlos Nicolás. "Práctica Notarial" — Buenos Aires: Ediciones DEPALMA, 1988.

- GATTARI, Carlos Nicolás. La fe pública y sus clases — Publicación da Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional — Capítulo III — do Tema La Estatización Notarial Frente a La Notaria de Tipo Latino, por ocasião da II Convenção Notarial Sulamericana realizada em São Paulo — La Plata, 1966.
- KIEZMAN, Elsa. Tradução de Tullio Formicola — "Alcance Social da Função Notarial" — Trabalho apresentado na V Jornada Notarial do Cone Sul em Gramado — RS, em outubro de 1987 — Publicação do Conselho Federal e pela Seção de São Paulo do Colégio Notarial do Brasil.
- LARRAUD, Rufino. "Curso de Derecho Notarial" — Buenos Aires: Ediciones DEPALMA, 1966.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. "Perspectivas da Função Social dos Notários Brasileiros" — Trabalho apresentado pelo autor no IX Congresso Notarial Brasileiro e V Jornada Notarial do Cone Sul em Gramado, RS, em outubro de 1987 — Publicação da Revista Estudos Jurídicos, Volume 22, nº 54, Janeiro/Abril de 1989 — Universidade do Vale do Rio dos Sinos — São Leopoldo — RS.
- POISL, Carlos Luiz. "O Protesto como Função Notarial" — Trabalho produzido para apresentação no X Congresso Notarial Brasileiro, que seria realizado em Blumenau, em abril de 1990 — e que, revisado, é trazido a este Encontro do IRIB, como contribuição ao tema OS NOTÁRIOS E OS REGISTRADORES.
- PONDÉ, Eduardo Bautista. "Origen e Historia del Notariado". Buenos Aires: Ediciones DEPALMA, 1967.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. "Tratado dos Registros Públicos". Rio de Janeiro: 4ª ed. Editora A Noite, 1960.
- ANTEPROJETO de Lei Notarial publicado pelo Colégio Notarial do Brasil — Seção do Rio Grande do Sul, em 1978.
- PROVIMENTO nº 03/90 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, publicado no Diário Oficial do Estado em 16.11.90.
- SUBSTITUTIVO do Deputado Relator Renato Vianna ao Projeto de Lei do Senado (Senador Mauro Benevides) nº 4.573-A de 1990.

NOTA: Os textos dos autores supra, extraídos dos originais em língua espanhola, "sofreram" tradução livre do autor deste trabalho.